



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

2015

目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論與分析	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明綜合財務報表附註	21
其他資料	41

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)
蔣靖(於二零一五年七月一日獲委任)
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

風險管理委員會

文小兵(主席)
蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳

上市資料

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
本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，股份代號：05855

公司網站

<http://www.tianyudc.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

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
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：
廣東泛美律師事務所

管理層討論與分析

A. 業務回顧

中國物業市道於二零一五年首六個月整體呈現溫和復甦。儘管中國大陸經濟放緩，然而，部分地區的物業銷售在近月轉趨正面。行業復甦在一線城市尤其顯著，不論價格及銷量均錄得溫和上升，惟二三線城市的情況則不如一線城市，當中仍要面對已落成物業存貨的一大問題。

截至本期間結束日，本集團已按計劃發展時間表已推旗下三個項目作預售，包括在廣州市的洲頭咀項目、南寧市的南寧天譽花園項目以及湖南省的永州項目。考慮到目前的市場氣氛，預售表現符合管理層的預期。截至二零一五年六月三十日止六個月，已錄得合同銷售額合共約為人民幣1,300,000,000元，表示已達到全年預計合同銷售額人民幣3,000,000,000元的42.8%。除該等預售項目外，永州項目可售建築面積合共為103,600平方米的物業已落成，當中已向買方交付可售建築面積為66,700平方米的物業。本期間內錄得銷售收益人民幣113,200,000元。

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

連同在二零一五年二月四日以公開拍賣取得位於南寧江邊的新項目(計劃可建建築面積約為1,425,000平方米)，於二零一五年六月三十日，本集團於中國大陸合共正在進行五項房地產開發項目的發展。截至二零一五年八月二十一日，本集團現有項目之總建築面積合共約3,240,000平方米，其中可售建築面積合共約590,300平方米(不包括南寧天譽花園項目的安置房屋)於即期或將於二零一五年未來數月進入預售階段。

管理層討論與分析(續)

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

本集團於二零一五年八月二十一日之現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 總建築面積 (平方米) (附註1)	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	二零一六年至 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	1,176,000	二零一六年至 二零一八年	80%
天譽南寧東盟 創客城項目 (前稱「南寧江邊 項目」)	南寧	綜合	1,425,000	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1)	二零一四年至 二零一六年	70%
天河項目	廣州	商業	112,000	二零一六年	(附註2)
合計			<u>3,240,000</u>		

附註：

- (1) 此處所示之項目可建建築面積是指項目之可發展總建築面積，包括本期間及過往年度已售出及交付之面積。永州項目之可建建築面積包含於截至二零一五年六月三十日止售出及交付之33.8%可建建築面積。
- (2) 本集團於二零一零年出售該項目之股權並續任該項目之項目經理。與出售事項相關之收益及成本將僅於該項目完成時於本公司之綜合損益確認。

管理層討論與分析(續)

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建築面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%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建築面積合共約320,000平方米的綜合用途項目，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。

截至二零一五年七月二十五日，A1、A4、A6和A7棟已封頂，而其餘樓棟將於二零一五年年底前封頂。管理層預期A4、A5、A6及A7棟將於二零一六年及二零一七年年初落成及開始向買家交付，而A2及A3棟則將於二零一七年中交付。除目前計劃為長期出租而持有A1棟的服務式公寓外，其他樓棟的住宅單位(不包括將交付予港務局的A4和A5棟及部分停車位(可售建築面積合共約為81,000平方米))預期於二零一五年及往後年度預售。A6及A7棟的住宅單位於二零一五年一月開始預售。截至二零一五年七月二十五日，本集團已簽合同銷售約人民幣912,300,000元(可售建築面積約為26,800平方米)和已收取合同銷售額中約人民幣768,600,000元的訂金。

天河項目

該項目包括可建建築面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為座落於廣州中心地區商業樞紐天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的綜合用途發展項目。於二零一五年七月二十五日，兩座塔樓的幕牆及辦公室示範單位已完成，而目前正進行內部裝修工程及安裝機電設備。

根據於二零一零年與海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)(作為買方)訂立的協議，項目的股本權益已出售予海航酒店，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除應由本集團承擔的財務及其他成本)。根據出售協議，建築成本由海航酒店承擔，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。

按目前發展項目的建築進度，董事預期該項目將於二零一六年年中前完工，而於二零一零年訂立的銷售交易屆時將全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將承擔的成本所作的評估，本集團將於項目完成時確認約人民幣201,800,000元的估計收益。

管理層討論與分析(續)

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本集團的兩間附屬公司獲訂約發展永州項目，總地盤面積1,000畝，當中可建建築面積合共約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承擔管理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」，位於面積為106畝的地盤上，建造可售建築面積約197,800平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖。截至二零一五年七月二十五日，可售建築面積約94,200平方米的6幢高層公寓及地下停車位正在施工，而可售建築面積約36,900平方米的別墅、零售店舖及3幢高層公寓已落成但未售出。自於二零一四年五月開始交付物業起及截至二零一五年六月三十日，已出售及向買家交付可售建築面積合共約為66,700平方米的住宅發展項目，主要為公寓。本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經營業績中，確認建築面積約為30,700平方米的已出售物業收益，於本中期期間則已就另外36,000平方米的建築面積確認收益，而截至二零一五年六月三十日，仍未售出可售建築面積約為130,800平方米，當中可售建築面積約55,100平方米的在建物業於二零一五年七月二十五日已簽訂銷售合同，預期該等在建物業將於二零一五年後期及二零一六年交付，可得合同銷售額合共人民幣203,600,000元。

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，定名為「南寧天譽花園」的項目正發展為可建建築面積約1,176,000平方米的住宅區，當中包括可建建築面積約887,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建建築面積合共約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。

截至二零一五年七月二十五日，所有區域均在施工中。在合共62幢大樓中，已有8幢大樓封頂。可售建築面積約183,000平方米的第3及5區物業單位已開始向獨立和團體買家預售，截至二零一五年七月二十五日已簽訂合同銷售金額合共約為人民幣587,300,000元，佔預售的可售建築面積54.8%，該等物業單位預定於二零一六年第四季度開始交付給買家。管理層亦計劃開始預售第3、4及5區內若干部分，將預期自二零一六年末至二零一八年分階段實體交付給買家。第4、6及7區內可售建築面積合共為289,000平方米將交付予原土地佔用人作為安置房屋，並已從市政府收取銷售所得款項合共人民幣993,200,000元。管理層預期，安置房屋將於二零一六年及二零一七年開始交付。除了從市政府收取按金外，本集團已收到有興趣潛在買家的訂金約人民幣140,600,000元。

管理層討論與分析(續)

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

天譽南寧東盟創客城項目(前稱「南寧江邊項目」)

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興區五象新區五象大道北側，用地面積為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元成功取得該土地。計劃中的有關發展項目為一個綜合項目，其將成為五象新區的地標，並包含可供出售及租用的住宅及商業物業，包括購物商場、計劃發展樓高約530米的摩天大樓、酒店、甲級辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃可建建築面積合共約為1,425,000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、摩天大樓、酒店及零售物業組成，西區則由住宅和零售物業組成。初步項目開發工作已展開。建築工程預期將於二零一八年至二零二二年完成。

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：

於二零一五年六月三十日，廣州市天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業平台之租用率已回復至94.3%。這是由於舊租約屆滿後被新租戶訂立租約補充。董事認為，該等物業已在本集團於二零一五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447,000,000元列賬。

香港灣仔安盛中心一個面積為14,500平方呎的辦公室物業，其中總建築面積8,700平方呎已出租予第三方租客，其餘5,800平方呎作自用。董事認為，該物業已在本集團於二零一五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109,500,000元(約138,800,000港元)列賬。

管理層討論與分析(續)

C. 業務展望

於截至二零一五年六月三十日止六個月的最近數月，受惠於中央政府實施的多項刺激中國經濟增長措施(包括放寬銀行按揭貸款政策)，一線城市的物業市場表現顯著反彈。近期中國大陸住房市場表現有所改善，說明該等政策措施實行起來已漸發揮功效。然而，大眾市場的復甦緩慢，大型物業單位表現則依舊停滯不前。深圳及上海房價上升，加上北京市場漸趨穩定(儘管廣州市場未見上揚)，對市場參與者而言是非常好的消息。管理層相信，中央政府將推出金融及行政支援政策，支持對改善房屋的需求，這將有利大型物業。我們預期廣州市場，即我們目前的業務重心所在，將依循復甦之路前進。

從本公司的角度而言，展望從二零一五年起，隨著推出大部分項目(除剛購入位於南寧江邊的項目)作銷售，本集團業務將帶來正面經營業務自由現金流。於二零一五年，本集團將推出可售建築面積合共約720,900平方米的物業量作銷售，預期二零一五年的合同銷售額為人民幣3,000,000,000元，而視乎該等預售物業的交付時間表，有關該等預售合同的收益將於二零一六年至二零一八年年度內，在本集團損益中確認。其中洲頭咀項目，其作為廣州市內一項豪華高檔住宅項目，以及南寧天譽花園項目內的大型高級住宅發展項目，無疑將大大提升本集團的流動資金狀況。本集團可憑藉更強的資產狀況，增強本集團撥資收購新土地的能力。該兩個項目預期將於二零一六年及二零一七年落成，連同將於二零一六年初落成的廣州天河項目，本集團的盈利將勢必向上，取得突破性增長。

管理層討論與分析(續)

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85.7%（二零一四年：81.0%）。於本期間內，本集團位於湖南省永州市的發展項目「天譽·華府」交付了建築面積約36,000平方米的物業，大部分為高層住宅公寓、零售及商用物業，本集團確認總收益約人民幣113,200,000元。去年同期，本集團出售了同一項目之小高層住宅公寓及貴陽項目合共建築面積26,200平方米，錄得收益約人民幣85,800,000元。

於本期間內，售價較高的商用物業對毛利率的影響被售價較低的公寓蓋過。公寓的售價為每平方米人民幣2,844元，略低於賬面成本每平方米人民幣3,059元。於本期間內，物業銷售的整體毛利率為0.94%（二零一四年：8.1%）。永州項目的公寓定價偏低，反映管理層在該區銷售未售出存貨的策略因應物業市場需求轉弱而作出。加上將未售出公寓調整至即可變現價值而作出減值虧損撥備約人民幣8,600,000元，物業銷售的毛利於本期間下跌至虧損約人民幣7,600,000元。

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，貢獻總收益約人民幣9,600,000元（二零一四年：約人民幣8,600,000元），較去年同期增加11.7%。本期間之租賃收入隨著該等物業的租用率上升而有所改善。於二零一五年六月三十日，天譽花園二期的商業平台及安盛中心的租用率分別為94.3%及100%。租賃收入對收益和利潤率的貢獻相對穩定。此收入的毛利率為89.3%（二零一四年：79.4%）。

於本期間內，本集團於二零一四年初收購的物業管理公司提供相對穩定收入約人民幣9,300,000元（二零一四年：人民幣11,500,000元）。收入下降是因為本集團已於二零一四年十一月出售貴陽項目物業管理公司。該項業務的利潤率達70.9%（二零一四年：82.5%）。

由於本期間邊際利潤較低的物業銷售佔總收益的比重較高，本集團於本期間的整體毛利率為5.7%，較二零一四年的22.0%為低。

管理層討論與分析(續)

D. 財務回顧

營運開支

由於南寧天譽花園項目和洲頭咀項目開展預售推廣活動，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)上升153.7%至約人民幣21,600,000元。行政及其他經營開支較去年同期上升19.1%至約人民幣53,000,000元。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的42.0%，共約人民幣31,400,000元，較去年同期上升25.5%，因業務需要而聘請高層員工。本期間產生之總員工成本約為人民幣47,000,000元(二零一四年：人民幣36,600,000元)，其中約人民幣15,600,000元已資本化為在建中發展中物業的發展成本。

財務費用

本集團於本期間增加之借貸，主要用於撥付收購南寧地塊和項目的建築工程。本期間產生的財務費用(包括安排費)上升21.6%至約人民幣143,000,000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，僅有約人民幣2,100,000元於本期間經營業績中扣除。本集團的借貸成本混合年化率為11.3%。

非經營項目

非經營項目主要包括本公司於二零一三年向一名債券持有人發行298,000,000港元的可換股債券所附帶權利中嵌入的衍生金融負債公平價值增加約人民幣16,700,000元。

稅項

稅項撥備包括就出售永州項目別墅及商用物業的土地增值稅作出撥備約人民幣2,600,000元及企業所得稅撥備。

股東應佔虧損

營業額低但經營成本高，對本公司於本期間的經營業績構成負面影響。本公司的綜合除稅後虧損約為人民幣77,200,000元，其中本公司股東應佔虧損約人民幣70,300,000元。

管理層討論與分析(續)

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	變動	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	25.3%	8,675,166	6,924,966
資產淨值	-4.5%	1,658,266	1,735,614

在建中發展物業的賬面成本合共為約人民幣5,337,100,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之61.5%。其他資產包括於天河項目之權益約人民幣788,600,000元、投資物業公平市場價值合共約人民幣556,500,000元、自用物業、廠房及設備約人民幣266,100,000元、受限制現金及已抵押存款約人民幣480,900,000元、現金及現金等值項目約人民幣326,700,000元、投資基金人民幣200,000,000元，剩餘資產包括永州項目的持作出售物業、貿易訂金及應收款項，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。總資產隨著於本期間內投入發展項目的額外投資成本而增加，合共約為人民幣8,675,200,000元。

管理層討論與分析(續)

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

於期末，本集團的債務合共約人民幣2,619,800,000元，較去年年度結束日增加約人民幣344,900,000元。本集團的債務亦包括應付兩間銀行的貨幣市場貸款約人民幣472,600,000元，有關貸款以該等銀行發出的信用證作擔保，信用證則以存入銀行及金融機構的現金存款約人民幣301,800,000元及投資資產人民幣200,000,000元作抵押。撇除該等有抵押貸款，本集團於期末的債務約為人民幣2,147,200,000元，較去年年度結束日增加約人民幣345,200,000元。有關增加是由於本期間內增加借貸以應付本集團持續之項目建造成本以及已收購南寧新項目的土地成本所致。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	728,294	391,592	9,358	49,613	1,178,857
—其他有抵押借貸	782,933	—	—	—	782,933
—無抵押借貸	528,776	—	—	112,461	641,237
	<u>2,040,003</u>	<u>391,592</u>	<u>9,358</u>	<u>162,074</u>	<u>2,603,027</u>
衍生金融負債	16,759	—	—	—	16,759
	<u>2,056,762</u>	<u>391,592</u>	<u>9,358</u>	<u>162,074</u>	<u>2,619,786</u>

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54.8%(二零一四年十二月三十一日:51.0%)。債務比率上升反映本集團增加債務為項目發展及土地成本提供資金。由於大部分項目正進入銷售或預售階段，本集團將具有足夠流動資金以履行其債務承擔。

管理層討論與分析(續)

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)

	變動	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產			
在建中發展物業	39.4%	5,337,061	3,828,284
在建中之天河項目物業	—	788,602	—
持作出售物業	22.0%	153,108	125,526
應收代價款	—	105,000	—
貿易及其他應收款項	-4.2%	447,651	467,037
短期投資	-18.0%	200,000	244,000
受限制及已抵押存款	43.6%	480,928	334,844
現金及現金等值項目	62.5%	326,702	201,105
小計(A)	50.7%	7,839,052	5,200,796
流動負債			
貿易及其他應付款項	275.6%	859,282	228,774
物業預售訂金	62.0%	2,366,681	1,461,340
銀行及其他借款—流動部份	61.0%	2,101,926	1,305,610
衍生金融負債	52271.9%	16,759	32
出售天河項目的代價款	—	990,360	—
應付所得稅	-81.3%	12,131	64,971
小計(B)	107.4%	6,347,139	3,060,727
流動資產淨值(A-B)	-30.3%	1,491,913	2,140,069
流動比率(A/B)	-27.1%	1.24	1.70

於期末，流動資產合共約為人民幣7,839,100,000元，較去年年度結束日增加50.7%。流動資產增加主要是由於項目發展成本增加和因預售所收取現金增加所致。

管理層討論與分析(續)

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)

於期末，總流動負債約為人民幣6,347,100,000元，較去年年度結束日增加107.4%。流動負債增加主要是由於天河項目預期將於二零一六年上半年落成而將已收取天河項目買家的銷售代價重新分類為流動負債，以及預售訂金及須於一年內償還的借貸增加所致。

流動比率於本期間結束日為1.24倍(二零一四年十二月三十一日：1.70倍)，反映於二零一五年六月三十日，流動負債增加導致流動資金狀況理論上收緊。流動負債增加主因是預售所得款約人民幣2,366,700,000元其中增加了約人民幣905,300,000元及就出售天河項目之股本權益從一名買家分階段收取的代價合共約人民幣990,000,000元，由於該項目於二零一六年年中前到期交付，此負債已於本期間內由長期負債重新分類為流動負債。如此，透過變現本集團的流動資產可充分應付須再融資的短期債務。儘管如此，管理層將會定時小心監察本集團的流動資金狀況，確保已採取監控措施為應付到期負債撥出財務資源，並密切注意確保妥為交付有關物業，以履行預售合同之承諾。此外，管理層將特別致力於推廣預售時間表上的物業，務求將物業套現。

於期間結束日後，在二零一五年七月三日，本公司與298,000,000港元貸款之貸款人旗下一間附屬公司(「貸款人」)訂立(i)信貸協議，據此，貸款人已同意向本公司提供總額560,000,000港元之兩年期有抵押有期貨款(「有抵押貸款」)；及(ii)認購協議，據此，貸款人同意認購並支付由本公司發行之總本金額40,000,000港元之兩年期有抵押可換股債券(「可換股債券」)。有抵押貸款已經於二零一五年七月二十三日提取而可換股債券已經於同日發行，已收取之所得款項淨額合共為564,000,000港元(約人民幣444,800,000元)。所得款項已全數用作償還無抵押貸款及累計利息，以及償還部分貨幣市場貸款。有抵押貸款及可換股債券以持有洲頭咀項目間接權益之附屬公司的股份之法定押記作為抵押。

管理層討論與分析(續)

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

3. 借貸及資產抵押

洲頭咀項目及永州項目的土地及在建工程、安盛中心的商業單位及海航大廈的辦公室物業和天譽花園二期商業平台的若干單位已抵押予商業銀行和一項信託之受益人，以取得授予本集團用作其一般營運資金之融資信貸。此外，於二零一三年發行予一間金融機構的可換股債券及於二零一五年七月初獲債券持有人之同系附屬公司授予的融資貸款以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)全部已發行股份作為抵押。於二零一五年六月三十日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣約1,978,500,000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二零一五年六月三十日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣約8,769,900,000元。抵押品為債權人提供足夠槓桿。本集團有足夠資產以應付其債務。

E. 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一四年十二月三十一日：無)。

管理層討論與分析(續)

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、投資控股業務及行政活動乃以港元及美元計值。

於本期間及截至本期間結束日，人民幣兌換港元及美元的匯率出現輕微雙向波動。以港元進行外幣交易時確認了外幣匯兌收益合共人民幣1,800,000元。在綜合數間在香港營運的附屬公司於二零一五年六月三十日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣600,000元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

然而，最近人民幣匯率於二零一五年八月初出現波動，人民幣兌港元及美元曾一度貶值近4%，使管理層警覺到人民幣兌港元及美元貶值可能構成不利影響，而於二零一五年六月三十日，離岸外幣債務以人民幣計值共人民幣1,045,300,000元(相當於本集團債務總額之39.9%)。管理層將採取積極控制措施以對沖外幣風險，並以此舒緩本集團之外幣風險。此外，本集團政策訂明不可為投機目的而進行任何衍生工具活動。

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。於二零一五年六月三十日，本集團共僱用616名全職僱員(包括本公司三名執行董事)，其中172名僱員於若干地盤辦事處工作、159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285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以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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一四年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	132,134	105,922
銷售及服務成本		(124,545)	(82,606)
毛利		7,589	23,316
其他收入及收益，淨額		1,974	30
銷售及市場推廣開支		(21,577)	(8,505)
行政及其他開支		(53,015)	(44,518)
衍生金融負債之公平價值變動		(16,727)	(3,111)
商譽減值虧損		-	(1,209)
出售一間附屬公司減值虧損，扣除稅項		-	(13,885)
財務費用	4	(2,115)	(1)
財務收入	4	10,161	913
除所得稅前虧損	5	(73,710)	(46,970)
所得稅開支	6	(3,464)	(4,653)
期內虧損		(77,174)	(51,623)
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		(593)	(451)
期內全面收益總額		(77,767)	(52,074)
應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(70,340)	(48,261)
— 非控制性權益		(6,834)	(3,362)
		(77,174)	(51,623)
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(70,933)	(48,712)
— 非控制性權益		(6,834)	(3,362)
		(77,767)	(52,074)
每股虧損	7		
— 基本		(人民幣0.0317元)	(人民幣0.0218元)
— 攤薄		(人民幣0.0317元)	(人民幣0.0218元)

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	266,068	271,993
投資物業	9	556,492	556,533
在建中之天河項目物業		–	777,090
商譽		13,554	13,554
應收代價款	10	–	105,000
		836,114	1,724,170
流動資產			
在建中發展物業		5,337,061	3,828,284
在建中之天河項目物業		788,602	–
持作出售物業		153,108	125,526
應收代價款	10	105,000	–
貿易及其他應收款項	11	447,651	467,037
短期投資	12	200,000	244,000
受限制及已抵押存款	13	480,928	334,844
現金及現金等值項目		326,702	201,105
		7,839,052	5,200,796
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	859,282	228,774
物業預售訂金		2,366,681	1,461,340
銀行及其他借貸—流動部份	16	2,101,926	1,305,610
衍生金融負債	16	16,759	32
出售天河項目代價款	17	990,360	–
應付所得稅		12,131	64,971
		6,347,139	3,060,727
流動資產淨值			
		1,491,913	2,140,069
總資產減流動負債			
		2,328,027	3,864,239
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份	16	501,101	969,217
出售天河項目代價款	17	–	990,360
遞延稅項負債		168,660	169,048
		669,761	2,128,625
資產淨值			
		1,658,266	1,735,614
資本及儲備			
股本	18	21,068	21,068
儲備		1,618,472	1,688,986
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		1,639,540	1,710,054
		18,726	25,560
權益總額			
		1,658,266	1,735,614

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

附註	以股份為											非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	實繳 盈餘儲備	基礎之 酬金儲備	物業 重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	其他/ 資本儲備	保留溢利	小計		
	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	-	-	-	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
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
收購附屬公司產生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務		
經營業務產生/(所用)現金	58,269	(986,239)
已付所得稅	(56,692)	(3,518)
已付其他借貸成本	(23,982)	(9,885)
已付利息	(349,982)	(70,930)
經營業務所用現金淨額	(372,387)	(1,070,572)
投資活動		
收購一間附屬公司產生現金流入淨額	-	7,541
購入物業、廠房及設備	(2,193)	(5,555)
出售短期投資	44,000	-
受限制及已抵押存款(增加)/減少	(146,084)	46,153
其他投資活動	5,290	913
投資活動(所用)/產生現金淨額	(98,987)	49,052
融資活動		
新增銀行及其他借貸	777,625	1,060,419
償還銀行及其他借貸	(180,057)	(98,108)
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)
融資活動產生現金淨額	597,568	979,769
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	126,194	(41,751)
匯率變動之影響	(597)	217
期初之現金及現金等值項目	201,105	300,516
	326,702	258,982
減：分類為持作出售資產結餘	-	(16,361)
期末之現金及現金等值項目		
— 現金及銀行結餘	326,702	242,621

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一五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二零一四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二零一四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服務。由於本集團管理層認為近乎所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國（「**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

本集團之高級執行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及攤銷、撇減在建中發展物業及持作出售物業、貿易及其他應收款項之減值虧損、在建中發展物業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、未分配企業資產、未分配銀行及其他借貸、衍生金融負債及應付稅項。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，乃由於本集團高級行政管理層認為，其並非由經營活動所產生。

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
截至二零一五年六月三十日止六個月				
<i>(未經審核)</i>				
分類收益				
呈報分類收益	113,280	13,616	14,896	141,792
對銷分類間收入	-	(4,060)	(5,598)	(9,658)
外來客戶的綜合收益	113,280	9,556	9,298	132,134
分類業績	(52,370)	6,514	(5,001)	(50,857)
對賬：				
未分配公司淨費用				(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
				(73,710)
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(607)	(449)	(863)	(1,919)
撇減在建中發展物業及持作出售物業	(8,637)	-	-	(8,637)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	(6)	(43)	(49)
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
於二零一五年六月三十日(未經審核)				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	6,993,601	567,731	47,258	7,608,590
對賬：				
短期投資				200,000
現金及現金等值項目				326,702
未分配受限制及已抵押存款				301,777
未分配企業資產				
—租賃土地及樓宇				213,936
—其他企業資產				24,161
綜合資產總額				8,675,166
負債				
呈報分類負債	5,010,571	10,606	513,131	5,534,308
對賬：				
應付所得稅				12,131
遞延稅項負債				168,660
衍生金融負債				16,759
未分配銀行及其他借貸				1,233,566
未分配企業負債				51,476
綜合負債總額				7,016,900

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
對銷分類間收入	-	(2,888)	(2,920)	(5,808)
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：				
折舊及攤銷	(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
於二零一四年十二月三十一日(經審核)				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	5,333,788	565,894	48,013	5,947,695
對賬：				
短期投資				244,000
現金及現金等值項目				201,105
未分配受限制及已抵押存款				297,200
未分配企業資產				
- 租賃土地及樓宇				219,293
- 其他企業資產				15,673
綜合資產總額				6,924,966
負債				
呈報分類負債	3,797,927	10,174	14,418	3,822,519
對賬：				
應付所得稅				64,971
遞延稅項負債				169,048
衍生金融負債				32
未分配銀行及其他借貸				1,113,716
未分配企業負債				19,066
綜合負債總額				5,189,352
主要客戶資料				

截至二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	113,228	85,783
租金收入	9,608	8,601
物業管理服務	9,298	11,538
	132,134	105,922

4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	127,817	98,998
—於五年後全數償還	904	943
一間關連公司提供的短期貸款利息	—	512
	128,721	100,453
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	(127,817)	(99,941)
一間關連公司提供的短期貸款利息	—	(512)
	(127,817)	(100,453)
於損益扣除之金額	904	—
其他借貸成本	14,327	17,174
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(13,116)	(17,173)
於損益扣除之金額	1,211	1
於損益扣除之財務費用總額	2,115	1
財務收入：		
銀行利息收入	5,102	904
短期投資的利息收入	5,059	—
其他利息收入	—	9
計入損益的財務收入	10,161	913

5. 除所得稅前虧損

期內除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	112,168	78,812
撇減在建中發展物業及持作出售物業	8,637	-
在損益中確認的存貨成本	120,805	78,812
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	44,509	34,583
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	419	535
— 界定供款退休金計劃供款	2,052	1,500
員工成本(包括董事酬金)總額	46,980	36,618
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(15,619)	(11,636)
於損益扣除之員工成本	31,361	24,982
核數師酬金		
— 本期間	443	378
— 往年多計提	-	(40)
物業、廠房及設備之折舊	6,396	2,029
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(30)	(15)
於損益扣除之折舊	6,366	2,014
租賃土地攤銷	1,703	1,478
於損益扣除之折舊及攤銷	8,069	3,492
出售物業、廠房及設備之虧損	-	57
貿易及其他應收款項之減值虧損	49	-
匯兌(收益)／虧損，淨額	(1,806)	3,574

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
— 本期間	4,330	7,277
— 往年多計提	(3,126)	(3,947)
中國土地增值稅		
— 本期間	2,648	1,323
	3,852	4,653
遞延稅項		
— 本期間	(388)	-
所得稅開支總額	3,464	4,653

由於本集團截至二零一五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(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。截至二零一五年六月三十日止六個月，香港利得稅按適合之稅率16.5%(截至二零一四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%(截至二零一四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

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股權持有人應佔虧損及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	(70,340)	(48,261)
	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之普通股加權平均數	2,216,531	2,216,531

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，基於本公司購股權及認購股權證獲行使所產生之任何影響均屬反攤薄性質，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

8. 股息

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，本公司沒有可供現金分派及／或股息分派之儲備。

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
於二零一四年十二月三十一日(經審核) 及二零一五年一月一日之賬面淨額	271,993	556,533
添置	2,193	-
折舊	(6,396)	-
攤銷	(1,703)	-
匯兌差額	(19)	(41)
於二零一五年六月三十日之賬面淨額(未經審核)	266,068	556,492

10. 應收代價款

	(已收)／ 已付		二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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消防局成本)	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)
	1,073,273	(968,273)	105,000	105,000
於一年內到期而包括在流動資產的金額	(1,073,273)	968,273	(105,000)	–
攤餘成本，一年後到期的款項	–	–	–	105,000

應收款項乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)而應收買方海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。未計本集團根據與海航酒店訂立的協議而將承擔的估計成本，包括本集團將承擔的估計財務費用合共人民幣35,000,000元，應收海航酒店的估計總額約為人民幣140,000,000元。最後一期估計現值約人民幣105,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)的付款將於該等物業竣工時收取，預期將於二零一六年年中前發生。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	2,912	1,503
一至三個月	563	338
三個月以上但少於十二個月	272	106
一年以上	100	78
貿易應收款項，扣除減值	3,847	2,025
發展項目的可退回誠意金	20,000	10,000
就保證在永州建造酒店所支付的擔保押金	32,000	32,000
發展項目的投標保證金	20,800	6,800
預付建造成本	113,840	239,326
預付財務費用	10,518	10,570
就預售物業支付的營業稅及附加費	136,655	73,756
應收銀行存款／短期投資利息	11,495	6,624
訂金、預付款項及其他應收款項	98,496	85,936
	447,651	467,037

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. 短期投資

本集團投資於中國大陸金融機構提呈的儲蓄計劃為數人民幣200,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣244,000,000元)，其已用作取得中國當地銀行向一間以香港為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還授予一間附屬公司之貨幣市場貸款達31,000,000美元(約人民幣189,522,000元)。

13. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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)	301,777	297,200
— 支付發展項目的建造成本	(b)	174,540	33,042
— 其他		4,611	4,602
		480,928	334,844

附註：

- (a) 於二零一五年六月三十日，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達358,900,000港元(約人民幣283,028,000元)，總額人民幣301,777,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣297,200,000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。

14. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	—	—
一至三個月	300	242
三個月以上但少於十二個月	15	226
一年以上	220	153
貿易應付款項合計	535	621
應付建築成本	351,541	116,474
來自供應商之投標款項	49,859	48,499
有關收購天譽南寧東盟創客城項目土地使用權的 應付代價款	352,511	—
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	7,974	13,874
銀行及其他借貸的應付利息	51,452	18,743
其他應計費用及其他應付款項	45,410	30,563
	859,282	228,774

15. 財務擔保合約

於二零一五年六月三十日，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537,727,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣140,111,000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，而本集團則有權從欠繳買方接收有關物業之管有權。相關擔保將於向物業買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。

16. 銀行及其他借貸及衍生金融負債

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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：			
(i) 有期貸款、循環貸款及建築貸款	(a)	706,307	728,903
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	472,550	472,825
其他有抵押借貸：			
(i) 信託貸款	(c)	500,000	500,000
(ii) 委託貸款	(d)	27,000	–
(iii) 有抵押債券	(e)	255,933	244,642
無抵押借貸：			
(i) 無抵押債券	(f)	187,737	104,457
(ii) 其他借貸	(g)	453,500	224,000
		2,603,027	2,274,827
包括於流動負債中一年內到期的款項		(2,101,926)	(1,305,610)
		501,101	969,217
衍生金融負債			
有抵押債券之換股權及持有人回購權	(e)	16,759	32

16. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：

- (a) 於二零一五年六月三十日，銀行借貸以在建中發展物業、持作出售物業、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，總賬面值約為人民幣2,926,719,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,537,109,000元)。於二零一五年六月三十日，銀行貸款按年利率介乎2.75%至7.38%(二零一四年十二月三十一日：年利率介乎2.75%至7.38%)之市場利率計息。本公司提供公司擔保，作為償還賬面金額約為人民幣112,346,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣113,792,000元)的定期貸款及循環貸款之抵押。約人民幣464,961,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣470,111,000元)的建築貸款亦以余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作為擔保。除有期貨款約人民幣65,030,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣66,458,000元)須按每月分期償還至二零三三年外，銀行貸款合共約人民幣641,277,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣662,445,000元)須於二零一五年及二零一六年償還。
- (b) 於二零一五年六月三十日，澳門及香港兩家銀行所提供為數約人民幣472,550,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣472,825,000元)的貨幣市場貸款，分別以人民幣301,770,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣297,200,000元)的銀行存款及於中國金融機構提呈的儲蓄計劃的人民幣200,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)短期投資作為抵押。本公司提供公司擔保，作為償還貨幣市場貸款人民幣189,522,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣189,689,000元)之擔保。
- (c) 於二零一五年六月三十日，若干賬面總值約為人民幣593,176,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣595,353,000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人民幣500,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)。該筆貸款以本公司、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。
- (d) 於二零一五年六月三十日，本公司已委託第三者代表本公司借取銀行借貸，其物業單位已按揭，以取得授予本公司人民幣27,000,000元的銀行貸款融資，有關年利率為8.84%。貸款融資亦以本公司提供人民幣35,000,000元的公司擔保以及余斌先生給予的個人擔保取得。
- (e) 於二零一三年十月，本公司發出本金額為298,000,000港元(約人民幣235,003,000元)的有抵押債券(「有抵押債券」)，並向認購人支付安排費用17,880,000港元(「費用」)。由發行日起至(i)下一段內所述的換股權獲行使當日，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)按每年10%計息。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，本公司須於到期日以約327,800,000港元(約人民幣258,503,000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。

16. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

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發展有限公司(「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26,111,000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 Investments Limited已經以固定股份押記之方式，並以債券持有人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益。

有抵押債券的變動如下：

	人民幣千元
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	244,642
應計利息開支	23,158
已付利息	(11,746)
匯兌差額	(121)
	<hr/>
於二零一五年六月三十日(未經審核)－於一年內到期的金額	<u>255,933</u>

16. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

- (f) 於二零一四年，本公司發行本金總額為100,000,000港元(人民幣78,860,000元)於二零一六年到期之無抵押債券(「二零一六年債券」)，其乃按本金額的7%折讓發行。二零一六年債券須按年利率10%的實際利率計算利息，每季於期末付息一次，並將於二零一六年到期。二零一六年債券以實際利率法應用實際年利率18.4%而攤銷。

於二零一四年七月、十月及十一月，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關配售本金總額最多2,000,000,000港元(人民幣1,577,200,000元)之無抵押債券，其分別於二零二零年七月四日、二零二四年九月十二日及二零三一年十一月十四日到期(「私人債券」)。於二零一四年八月二十五日，本公司設立2,300,000,000港元(人民幣1,813,780,000元)之中期債券計劃(「該計劃」)，據此，本公司可於二零一五年八月二十五日或之前發行無抵押債券並在香港聯合交易所有限公司上市。有關債券僅發行予專業投資者。根據私人債券的條款及條件，私人債券的債券持有人可將私人債券轉換為根據該計劃發行的債券。

截至二零一五年六月三十日為止，本公司已經發行本金合共為230,000,000港元(人民幣181,378,000元)(二零一四年十二月三十一日：100,000,000港元(人民幣78,890,000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」)以及390,000,000港元(人民幣307,554,000元)(二零一四年十二月三十一日：60,000,000港元(人民幣47,334,000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」)。二零二四年債券及二零三一年債券的票面年息率分別為7.5%及8.0%，其須於發行債券時預先支付。二零二四年債券及二零三一年債券分別按實際年利率12.2%及12.0%以實際利息法攤銷。

16. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

(f) (續)

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	二零三一年 債券 千港元	總計 千港元
面值				
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	100,000	100,000	60,000	260,000
發行債券	–	130,000	330,000	460,000
於二零一五年六月三十日(未經審核)	100,000	230,000	390,000	720,000
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
面值				
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	78,890	78,890	47,334	205,114
發行債券	–	102,518	260,238	362,756
匯兌差額	(30)	(30)	(18)	(78)
於二零一五年六月三十日(未經審核)	78,860	181,378	307,554	567,792
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	–	99,648	253,061	352,709
已付利息	(3,931)	(64,408)	(212,885)	(281,224)
應計利息開支	6,646	3,225	2,154	12,025
匯兌差額	(34)	(89)	(107)	(230)
於二零一五年六月三十日(未經審核)	75,276	63,299	49,162	187,737

16. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

- (g) 有關結餘為兩名第三者墊付的無抵押貸款。有關貸款分別按15%及20%的固定年利率計算利息。人民幣178,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣178,000,000元)及人民幣275,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣46,000,000元)的貸款分別於二零一五年十月及二零一六年一月到期償還。

17. 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出售協議(「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。

於二零一五年六月三十日，出售天河項目之淨代價估計約為人民幣990,360,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣990,360,000元)。

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，董事預期，建造工程將於二零一六年年中前完成。

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設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，淨出售代價記錄為出售天河項目的代價款。天河項目之成本仍被確認，在綜合財務狀況表內列為在建中之天河項目物業。

18. 股本

	股份數目			股本面值			每股面值 0.01港元 之普通股本 面值等額 人民幣千元
	每股面值 0.01港元之 普通股 千股	每股面值 0.01港元之 可換股優先股 千股	總計 千股	每股面值 0.01港元之 普通股 千港元	每股面值 0.01港元之 可換股優先股 千港元	總計 千港元	
法定：							
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	29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000	301,600
重新分類(附註)	1,000,000	(1,000,000)	-	10,000	(10,000)	-	9,716
於二零一五年六月三十日(未經審核)	30,000,000	-	30,000,000	300,000	-	300,000	311,316
已發行及繳足：							
每股面值0.01港元之普通股							
於二零一四年十二月三十一日(經審核)、 二零一五年一月一日及 二零一五年六月三十日(未經審核)	2,216,531	-	2,216,531	22,165	-	22,165	21,068

附註：

藉於二零一五年六月九日通過的股東決議案，已將每股面值0.01港元之可換股優先股重新分類為本公司普通股。

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。因此，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(包括本公司董事(「董事」)及本集團僱員)提供獎勵或嘉獎。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，根據二零零五年計劃授予之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。於本期間內，並無任何根據二零零五年計劃及二零一五年計劃而授予的購股權獲行使。購股權數目於本期間內的變動及於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的尚未行使結餘如下：

19. 權益結算以股份為基礎之交易(續)

授出日期	行使期	每股行使價	於二零一四年	截至二零一五年六月三十日止六個月			於二零一五年
			十二月三十一日及二零一五年一月一日 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	六月三十日 尚未行使的購股權數目
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	-	-	(2,085,239)	27,003,840
二零一一年八月十一日	二零一二年八月十一日至二零一一年八月十日	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二零一一年八月十日	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二零一一年八月十日	0.6714港元	5,942,932	-	-	-	5,942,932
			17,828,791	-	-	-	17,828,791
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	-	10,439,000	-	-	10,439,000
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	-	10,439,000	-	-	10,439,000
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	-	10,439,000	-	-	10,439,000
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	-	10,439,000	-	-	10,439,000
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	-	10,439,000	-	-	10,439,000
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	-	10,439,000	-	-	10,439,000
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	-	10,366,000	-	-	10,366,000
			-	73,000,000	-	-	73,000,000
			46,917,870	73,000,000	-	(2,085,239)	117,832,631
類別分析：							
			12,302,907	11,000,000	-	-	23,302,907
			29,401,866	62,000,000	-	(2,085,239)	89,316,627
			5,213,097	-	-	-	5,213,097
			46,917,870	73,000,000	-	(2,085,239)	117,832,631

截至二零一五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419,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣535,000元)。

20. 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	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	-	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	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16(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銀行及金融機構提供個人擔保及公司擔保，有關詳情於附註16(c)及(d)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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	6,330	6,069
其他長期福利	198	118
權益結算以股份為基礎之酬金開支	412	432
	6,940	6,619

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。

21. 承擔

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及開發成本	2,665,384	2,467,864
已授權但未簽約的支出		
—物業建築及開發成本	1,586,560	1,631,094
—收購土地使用權	931,648	931,648
	2,518,208	2,562,742

22. 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一四年十二月三十一日：無)。

23. 報告期末後事項

於二零一五年七月三日，本公司與Ample Mark Enterprises Ltd. (「Ample Mark」) 訂立(i)信貸協議，據此，Ample Mark已同意向本公司提供總額560,000,000港元(人民幣441,616,000元)之有期貸款(「有抵押貸款」)，有關年利率為10厘；及(ii)認購協議，據此，Ample Mark同意認購擬由本公司發行之總本金額40,000,000港元(人民幣31,544,000元)之有抵押兩年期可換股債券(「可換股債券」)，有關年利率為10厘。有抵押貸款已經於二零一五年七月二十三日提取而可換股債券認購事項已經於同日完成，已收取之所得款項淨額合共564,000,000港元(約人民幣444,770,000元)(已扣除安排／手續費36,000,000港元(約人民幣28,390,000元))。所得款項已用作償還由第三者所墊付本金為287,000,000港元(約人民幣226,328,000元)的無抵押貸款及累計利息35,000,000港元(人民幣27,601,000元)，以及償還應付澳門一家銀行本金約為255,600,000港元(約人民幣201,566,000元)的貨幣市場貸款。

其他資料

中期股息

於二零一五年六月三十日，本公司之可分派儲備為虧絀人民幣276,700,000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，本公司沒有可供現金分派及／或股息分派之儲備。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一五年六月三十日，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	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) 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」)，上述股份押記其後已於二零一五年八月十一日解除。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，按每股0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份，有關認股權證其後已經獲宏宇於二零一五年八月十一日贖回。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一五年六月三十日之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

於二零一五年六月三十日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃及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)
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%
	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	8,000,000	0.36%
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%
	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	1,000,000	0.05%
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%
	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	1,000,000	0.05%
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%
	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	1,000,000	0.05%

附註：

就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一五年六月三十日之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(續)

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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。

主要股東

於二零一五年六月三十日，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 股份數量	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)	2.35%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉)	65.22%
		52,176,635 (淡倉) (附註1)	2.35%
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	1,677,955,080 (好倉) (附註2)	73.95%
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%

其他資料(續)

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

附註：

- 1 宏宇直接持有1,445,664,407股現有股份。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，按每股0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份，有關認股權證其後已經於二零一五年八月十一日贖回。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。該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，上述押記其後已於二零一五年八月十一日解除。
- 2 該等股份包括：(i)宏宇押記予Magic Sky之1,587,168,407股股份；及(ii)將於宏宇發行予Magic Sky之認股權證所附帶之購買權按每股0.57497港元之購買價獲行使後轉讓的52,176,635股相關股份。Magic Sky為中國東方資產管理公司之間接全資附屬公司。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Magic Sky擁有權益之股份中擁有權益。

上述股份押記及認股權證其後已於二零一五年八月十一日解除／贖回。
- 3 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一五年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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。

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(包括董事及本集團僱員)提供獎勵或嘉獎及使本集團得以招聘及挽留能幹之員工，同時吸納對本集團及／或任何本集團持有任何股本權益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)而符合資格者參與二零一五年計劃，以接納購股權。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。

於截至二零一五年六月三十日止期間，根據二零零五年計劃授予之2,085,239份購股權已失效，並根據二零一五年計劃向本集團僱員及董事授予73,000,000份購股權。於授予之73,000,000份購股權獲行使時將會發行73,000,000股股份，相當於二零一五年六月三十日之已發行股份數目約3.29%。於本期間內，並無任何根據二零零五年計劃及二零一五年計劃而授予的購股權獲行使。於二零一五年六月三十日，合共117,832,631份購股權尚未行使，於其獲行使時發行的股份數目相當於二零一五年六月三十日之已發行股份數目約5.32%。

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擔任至今。

由於管理隊伍規模較小，董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到妥善區分。

守則條文第E.1.2條－主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因參與海外業務而未能出席於二零一五年六月九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擔任股東週年大會之主席。

其他資料(續)

董事進行證券交易

本公司已採納其本身的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載列的規定標準，且守則亦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二零一五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，二零一五年八月二十一日