

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部
或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業(控股)有限公司

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00059)

截至二零二二年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

未經審核中期業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二一年同期之比較數字。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	799,135	4,683,172
銷售及服務成本	5	(847,476)	(3,560,134)
(毛損) / 毛利		(48,341)	1,123,038
其他收入		1,722	5,035
其他收益－淨額	4	1,456	6,037
銷售及市場推廣開支	5	(56,131)	(105,535)
行政及其他開支	5	(180,552)	(208,601)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(229,110)	(10,095)
發展中物業的減值虧損		(681,551)	–
出售附屬公司的虧損		(77,360)	–
投資物業之公平價值變動		(137,099)	15,412
經營(虧損) / 溢利		(1,406,966)	825,291
財務費用	6	(451,840)	(10,137)
財務收入	6	13,357	51,144
財務(費用) / 收入－淨額	6	(438,483)	41,007
應佔合營企業(虧損) / 溢利，扣除稅項		(3,727)	2,076
除所得稅前(虧損) / 溢利		(1,849,176)	868,374
所得稅抵免 / (開支)	7	218,113	(403,435)
本期間(虧損) / 溢利		(1,631,063)	464,939
應佔本期間(虧損) / 溢利：			
－本公司擁有人		(1,622,300)	197,627
－非控制性權益		(8,763)	267,312
		(1,631,063)	464,939

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面(虧損)／收益，其後可重新分類至 損益之項目：		
換算海外經營業務產生的匯兌差額	<u>(77,222)</u>	<u>2,579</u>
本期間全面(虧損)／收益總額	<u><u>(1,708,285)</u></u>	<u><u>467,518</u></u>
應佔本期間全面(虧損)／收益總額：		
－本公司擁有人	<u>(1,699,522)</u>	<u>200,206</u>
－非控制性權益	<u>(8,763)</u>	<u>267,312</u>
	<u><u>(1,708,285)</u></u>	<u><u>467,518</u></u>
每股(虧損)／盈利		
－基本(以人民幣元列示)	8 (0.200)	0.025
－攤薄(以人民幣元列示)	8 (0.200)	0.025

中期簡明綜合資產負債表

		於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		120,014	538,580
使用權資產		221,666	362,425
投資物業		3,526,484	3,658,458
於合營企業之權益		40,584	44,311
其他投資		90,000	—
遞延稅項資產		505,062	286,170
		<u>4,503,810</u>	<u>4,889,944</u>
流動資產			
發展中物業		13,744,862	14,272,226
持作出售物業		1,903,216	1,692,505
按公平價值計入損益之金融資產		225,896	226,956
貿易應收款項	10	234,396	198,106
其他應收款項及預付款項	11	5,746,193	4,987,771
合同成本		351,746	298,342
受限制現金		862,324	2,879,579
現金及現金等值項目		255,062	1,331,042
		<u>23,323,695</u>	<u>25,886,527</u>
總資產		<u><u>27,827,505</u></u>	<u><u>30,776,471</u></u>

		於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本		26,092	26,092
其他儲備		1,731,093	1,693,396
保留溢利		770,860	2,507,856
		<u>2,528,045</u>	<u>4,227,344</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		1,204,410	1,392,364
		<u>3,732,455</u>	<u>5,619,708</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		182,035	172,354
銀行及其他借貸	12	4,895,702	4,698,797
遞延稅項負債		381,758	429,635
		<u>5,459,495</u>	<u>5,300,786</u>
流動負債			
租賃負債		17,507	17,507
銀行及其他借貸	12	5,722,968	6,777,010
貿易及其他應付款項	13	5,463,724	6,005,184
合同負債		5,817,876	5,387,594
應付所得稅		1,613,480	1,668,682
		<u>18,635,555</u>	<u>19,855,977</u>
負債總額		<u>24,095,050</u>	<u>25,156,763</u>
權益及負債總額		<u>27,827,505</u>	<u>30,776,471</u>

中期財務資料附註

1 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創社區發展項目之營運(其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債)外，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

除另有說明外，此等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準及重大會計政策

中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應連同本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱讀，其乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

所採用的會計政策與截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者(其在全年財務報表內描述)互相一致，惟採用以下所述的新的及經修訂的準則及詮釋除外。

(a) 本集團於二零二二年一月一日採用的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：達到預期使用狀態前的銷售收入
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同：履行合同的成本
香港財務報告準則	年度改善項目(二零一八年至二零二零年循環)
香港財務報告準則第3號(修訂)	企業合併
香港財務報告準則第16號(修訂)	二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金寬免

採用新的及經修訂的準則及詮釋對中期財務資料並無產生任何重大影響。

(b) 尚未獲採納的新訂準則及修訂

以下新訂準則及修訂已經頒佈，惟並未於截至二零二二年六月三十日止六個月強制生效，且並未獲本集團提前採納。預期該等準則將不會對實體於本報告期間或未來報告期間及可見將來的交易產生重大影響。

		於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	負債的流動與非流動劃分	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂)	會計政策的披露	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	二零二三年 一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入	待定

(c) 持續經營基準

於二零二二年七月四日，本公司以債務重組為目的而向百慕達最高法院商事法庭(「百慕達法庭」)提交清盤呈請(「呈請」)及委任本公司的「低度干預」聯合臨時清盤人之申請(「委任聯合臨時清盤人之申請」)。

於二零二二年八月十五日(百慕達時間)在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後，已授予公司命令(「命令」)，位於百慕達之EY Bermuda Ltd.的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司(Ernst & Young Transactions Limited)的So Kit Yee Anita和Lau Wun Man被任命為聯合臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)，以低度干預的方式及有限權力進行重組。有關本公司所提交的呈請，百慕達法庭將呈請之聆訊押後至二零二二年十月二十八日(百慕達時間)進行審理。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣1,622,000,000元。於二零二二年六月三十日，本集團有銀行及其他借貸總計人民幣10,619,000,000元，其中人民幣5,723,000,000元為須於十二個月內償還的流動銀行及其他借貸，而本集團的現金及現金等值項目為人民幣255,000,000元，而受限制現金為人民幣862,000,000元。

上述情況連同在他處所披露的其他事件及狀況表明存在重大不確定性，可能會對本集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問。因此，本集團可能無法在正常業務運作過程中變現其資產及解除其負債。本公司董事認為，有鑑於以下所述，本集團將會有足夠營運資金履行其到期的財務負債：(i)本集團將能夠與債權人成功完成債務重組；(ii)本集團將能夠維持足以滿足本集團營運資金需要的水平；(iii)本集團正在積極實行成本控制及成本節約措施，以改善經營現金流量；及(iv)本集團正積極參與出售非核心資產，以減輕本集團所面對的流動性壓力。

因此，本公司董事認為，根據持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬合適。倘若本集團不能根據持續經營基準繼續經營，則須對簡明綜合財務報表作出調整，以將資產的價值減值至其可收回金額，就可能出現的進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在簡明綜合財務報表內反映。

3 分類資料

執行董事作為本集團的首席營運決策者（「**首席營運決策者**」），審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	700,198	4,589,322
物業管理服務	84,435	79,495
租金收入	13,009	12,867
商業營運	1,493	1,488
	<u>799,135</u>	<u>4,683,172</u>

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配經營成本、財務費用淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。

截至二零二二年六月三十日止六個月的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	商業營運 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分類收益						
外來收益	700,198	84,435	13,009	1,493	-	799,135
分類間收益	-	10,381	7,526	-	(17,907)	-
	<u>700,198</u>	<u>94,816</u>	<u>20,535</u>	<u>1,493</u>	<u>(17,907)</u>	<u>799,135</u>
收益確認的時間						
於某時點	700,198	-	-	-	-	700,198
隨時間轉移	-	94,816	-	1,493	(10,381)	85,928
來自其他來源的收益	-	-	20,535	-	(7,526)	13,009
總計	<u>700,198</u>	<u>94,816</u>	<u>20,535</u>	<u>1,493</u>	<u>(17,907)</u>	<u>799,135</u>
分類業績	(253,842)	12,388	(3,533)	(103)	-	(245,090)
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>(36,756)</u>
						(281,846)
貿易及其他應收款項之						
減值虧損						(229,110)
發展中物業的減值虧損	(681,551)	-	-	-	-	(681,551)
投資物業公平價值變動	-	-	(137,099)	-	-	(137,099)
應佔合營企業虧損，						
扣除稅項						(3,727)
出售附屬公司的虧損						(77,360)
財務費用－淨額						<u>(438,483)</u>
除所得稅前綜合虧損						<u>(1,849,176)</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	<u>(13,860)</u>	<u>(163)</u>	<u>(42)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(14,066)</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	商業營運 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分類收益						
外來收益	4,589,322	79,495	12,867	1,488	-	4,683,172
分類間收益	-	39,195	7,171	-	(46,366)	-
	<u>4,589,322</u>	<u>118,690</u>	<u>20,038</u>	<u>1,488</u>	<u>(46,366)</u>	<u>4,683,172</u>
收益確認的時間						
於某時點	4,589,322	-	-	-	-	4,589,322
隨時間轉移	-	118,690	-	1,488	(39,195)	80,983
來自其他來源的收益	-	-	20,038	-	(7,171)	12,867
	<u>4,589,322</u>	<u>118,690</u>	<u>20,038</u>	<u>1,488</u>	<u>(46,366)</u>	<u>4,683,172</u>
分類業績	817,983	30,220	6,541	476	-	855,220
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>(35,246)</u>
						819,974
貿易及其他應收款項之 減值虧損						(10,095)
投資物業公平價值變動	-	-	15,412	-	-	15,412
應佔合營企業溢利， 扣除稅項						2,076
財務收入－淨額						<u>41,007</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>868,374</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	<u>(13,552)</u>	<u>(198)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(512)</u>	<u>-</u>	<u>(15,765)</u>

於二零二二年六月三十日，分類資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	商業營運 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分類資產	20,848,921	120,897	3,617,458	3,452	-	24,590,728
其他資產						<u>3,236,777</u>
總資產						<u><u>27,827,505</u></u>
包括：						
於合營企業之權益						<u><u>40,584</u></u>
分類負債	15,589,993	163,900	515,232	3,652	-	16,272,777
其他負債						<u>7,822,273</u>
負債總額						<u><u>24,095,050</u></u>

於二零二一年十二月三十一日，分類資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元 (經審核)	物業管理 人民幣千元 (經審核)	物業投資 人民幣千元 (經審核)	商業營運 人民幣千元 (經審核)	對銷 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分類資產	20,944,787	49,881	4,334,950	17,235	-	25,346,853
其他資產						<u>5,429,618</u>
總資產						<u><u>30,776,471</u></u>
包括：						
於合營企業之權益						<u><u>44,311</u></u>
分類負債	17,200,687	91,063	505,334	4,541	-	17,801,625
其他負債						<u>7,355,138</u>
負債總額						<u><u>25,156,763</u></u>

分類基礎或計量分類溢利或虧損的基礎與上一份全年財務報表並無分別。

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

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

分類資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作出售物業、合同成本、應收款、按公平價值計入損益的金融資產以及現金及現金等值項目。

分類負債包括經營負債。

4 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自按公平價值計入損益之金融資產的利息收入及 公平價值變動	(7,410)	10,070
其他	8,866	(4,033)
	<u>1,456</u>	<u>6,037</u>

5 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
所出售物業成本－包括建築成本、土地成本及利息成本	807,286	3,478,016
員工成本(包括董事酬金)	100,831	128,499
廣告費用	12,314	98,856
其他直接成本	27,607	49,742
稅項及徵費	12,583	32,376
折舊及攤銷	14,066	15,765
核數師酬金	—	1,197
其他	109,472	69,819
	<u>1,084,159</u>	<u>3,874,270</u>

6 財務(費用)／收入－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸的利息開支	575,977	491,034
租賃負債的利息	9,680	9,168
減：已資本化金額	(305,855)	(490,065)
	<u>279,802</u>	<u>10,137</u>
融資活動的匯兌虧損－淨額	172,038	—
	<u>451,840</u>	<u>10,137</u>
財務收入：		
融資活動的匯兌收益－淨額	—	43,206
銀行利息收入	13,357	7,938
	<u>13,357</u>	<u>51,144</u>
財務(費用)／收入－淨額	<u>(438,483)</u>	<u>41,007</u>

7 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
－企業所得稅	5,387	323,488
－土地增值稅	40,298	208,440
	<u>45,685</u>	<u>531,928</u>
遞延所得稅		
－企業所得稅	(263,798)	(128,493)
所得稅(抵免)／開支總額	<u>(218,113)</u>	<u>403,435</u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本期間的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

中國預扣所得稅(「預扣所得稅」)

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

香港利得稅

由於本公司及本集團於本期間在香港並無應課稅溢利，故並無於中期財務資料中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

8 每股(虧損)／盈利

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間之每股基本(虧損)／盈利，乃根據本公司擁有人應佔本期間(虧損)／溢利及於本期間內已發行普通股及參與股本工具導致因行使購股權而於期內發行之新股份之加權平均數計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間之每股攤薄(虧損)／盈利，乃根據本公司擁有人應佔本期間(虧損)／溢利及就於購股權計劃及股份獎勵計劃項下之本公司尚未行使購股權之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。於截至二零二二年六月三十日止期間內，由於本集團錄得本公司擁有人應佔虧損，計算每股攤薄(虧損)／盈利時並無計及潛在普通股，原因為計及其會產生反攤薄效應。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	(1,622,300)	197,627
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權 平均數	8,099,032	7,840,670
本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的具攤薄性潛在 普通股之影響	-	51,015
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權 平均數	8,099,032	7,891,685
基本(以人民幣元列示)	(0.200)	0.025
攤薄(以人民幣元列示)	(0.200)	0.025

9 股息

本公司董事會並不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

10 貿易應收款項

	於	於
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	252,375	224,790
減：虧損撥備	(17,979)	(26,684)
	234,396	198,106

本集團的大部分銷售額均源自物業銷售、物業管理服務及租金收入。就物業銷售、物業管理服務及租金收入的所得款項乃根據相關買賣協議及租務合約的條款收取。所有貿易應收款項均為應收獨立第三方。

於各資產負債表日的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	70,948	39,665
超過一年	181,427	185,125
	<u>252,375</u>	<u>224,790</u>

11 其他應收款項及預付款項

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項：		
應收非控制性權益的款項	1,062,876	1,076,846
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	889,949	596,850
由政府機構監管銷售所得款項	424,282	574,901
應收貸款	361,204	361,204
出售附屬公司的應收代價	130,500	-
代物業擁有人支付的維修基金	64,000	64,022
發展項目的投標保證金	45,510	45,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	24,900	24,900
其他	632,414	479,724
	<u>3,635,635</u>	<u>3,223,957</u>
減：虧損撥備－淨額	(303,408)	(67,637)
小計	<u>3,332,227</u>	<u>3,156,320</u>
預付款項：		
預付建築成本	1,039,756	1,025,126
預付稅項及附加費	1,010,382	417,112
預付擬建造項目款項	363,828	389,213
	<u>2,413,966</u>	<u>1,831,451</u>
總計	<u>5,746,193</u>	<u>4,987,771</u>

12 銀行及其他借貸

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
列入非流動負債的借貸：		
銀行借貸		
— 有抵押	3,506,289	2,838,428
票據／債券		
— 有抵押	1,552,712	1,469,479
— 無抵押	3,627,392	3,272,700
	5,180,104	4,742,179
其他借貸		
— 有抵押	1,659,334	1,336,033
	10,345,727	8,916,640
減：非即期借貸的即期部分	(5,450,025)	(4,217,843)
	4,895,702	4,698,797
列入流動負債的借貸：		
長期借貸的即期部分		
— 長期銀行及其他借貸的即期部分	1,758,958	890,691
— 長期票據／債券的即期部分	3,691,067	3,327,152
	5,450,025	4,217,843
銀行借貸		
— 有抵押	136,887	130,872
票據／債券		
— 有抵押	136,056	128,295
其他借貸		
— 有抵押	—	2,300,000
	5,722,968	6,777,010
總借貸	10,618,670	11,475,807

本公司違反貸款協議

誠如本公司日期分別為二零二二年六月二十六日及二零二二年七月五日的公佈內所披露，本公司在一家在港金融機構（「貸款人」）存在一筆抵押貸款（「該筆貸款」），未償還本金為3.4億港元。由於貸款人在二零二二年六月二十四日寬限期之後最終沒能批准該筆貸款展期，因此，本公司無法償還該筆有抵押貸款未償還本金及就此應計未付利息，及觸發本集團所有境外債務交叉違約。若集團其他境外融資安排的相關債權人選擇根據該等融資安排的條款要求加速清償，則該等融資安排可能立即到期及應付，並在綜合資產負債表內列為流動負債。截至本中期財務報表日期為止，考慮到若干其他境外貸款可能須加速清償，於二零二二年六月三十日，本集團包括在流動負債及非流動負債的銀行及其他借貸分別約為人民幣5,723,000,000元及人民幣4,896,000,000元。

13 貿易及其他應付款項

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	36,848	43,275
應付建築成本	3,017,572	3,818,059
應計稅項及附加費	1,451,674	1,061,330
其他應付款項及應計費用	822,290	927,241
— 關聯方	2,779	4,006
— 第三方	819,511	923,235
應付供應商之投標款項	64,833	66,225
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金	53,308	60,488
— 關聯方	213	213
— 第三方	53,095	60,275
薪金及應計花紅	17,199	28,566
	5,463,724	6,005,184

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	19,426	29,478
超過一年	17,422	13,797
	36,848	43,275

14 其他承擔

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就以下項目已訂約但未撥備的支出		
— 物業建築及發展成本	6,873,858	8,293,205

15 報告期後事項

有關本公司以債務重組為目的而提交之清盤呈請及委任「低度干預」聯合臨時清盤人之申請，於二零二二年八月十五日（百慕達時間）在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後，已授予公司命令，位於百慕達之EY Bermuda Ltd.的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司（Ernst & Young Transactions Limited）的So Kit Yee Anita和Lau Wun Man被任命為聯合臨時清盤人，以低度干預的方式及有限權力進行債務重組。有關本公司所提交的呈請，百慕達法庭將呈請之聆訊押後至二零二二年十月二十八日（百慕達時間）進行審理。

管理層討論與分析

截至二零二二年六月三十日止六個月

A. 業務回顧

於二零二二年上半年，中國房地產行業之宏觀環境出現嚴重不景氣。由於經濟及房屋價格存在不明朗因素、對COVID-19難以預測的反覆爆發、經濟衰退風險、若干物業發展商無法按時交付物業以及失業風險上升的憂慮，因此，置業者遠離中國物業市場。購買情緒普遍下滑，而全國房屋價格於去年後期出現自二零一五年以來首次下跌。惠譽評級於二零二二年四月下調了其對物業銷售價值之預測。總括而言，中國物業行業的銷售急劇放緩，物業價格下跌。在此之際，地產發展商在透過資本市場的傳統渠道籌集資金方面開始遇到困難，對市場大部分同業的資金流動性造成巨大壓力。

儘管本集團之項目主要位於大灣區及一二線城市，對動盪最具回復能力，然而，在複雜而多變的商業環境中，本公司之物業銷售近月出現大幅下滑。於二零二二年上半年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣1,200,000,000元，較去年同期下降80%。市場不景氣對本公司變現其存貨或實行其任何出售資產計劃的能力已經產生重大不利影響。

此外，自二零二二年年初以來，本集團在取得新融資方面並無顯著改善，使本集團目前之流動性限制進一步加劇。

自二零二二年六月下旬以來，在未能償還若干到期貸款及票據後，本集團在履行其到期負債方面遇到財務困難。為與債權人實行受有序管理之重組計劃，本公司已經以債務重組為目的而於二零二二年七月向百慕達法庭申請委任「低度干預」臨時清盤人，其已於二零二二年八月十五日（百慕達時間）獲百慕達法庭批准。

儘管遇到目前之困難，然而管理層預期，地方政府最近對房地產發展商推出之多項支持性及綜合性政策將會對整體市場狀況產生正面影響，引導商業環境邁向相對穩定及健康。

於二零二二年上半年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣1,200,000,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣6,000,000,000元）。已訂合同之總建築面積涵蓋十四個發展中及已落成項目。除於本期間內交付及確認之合同銷售額外，其餘將於稍後之二零二二年至二零二五年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於二零二二年上半年交付之物業的營業額為人民幣762,000,000元，較去年上半年之數字下降84.8%。本集團已交付八個（截至二零二一年六月三十日止六個月：七個）項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、重慶天譽·智慧城、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城及昆明安寧林溪谷。本集團交付了總建築面積66,920平方米（截至二零二一年六月三十日止六個月：537,200平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣762,000,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣5,019,000,000元）。

於本期間內，本集團按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的銷售金額及可售建築面積如下：

項目	已確認銷售額	
	總額	已交付建築面積
	人民幣百萬元	平方米
廣州天譽半島	6	160
中山天譽虹悅	85	6,360
重慶天譽·智慧城	280	29,040
南寧天譽花園	18	7,040
南寧天譽東盟創客城	28	7,660
南寧檀府·印象	229	2,870
徐州天譽時代城	1	1,230
昆明安寧林溪谷	115	12,560
	<hr/>	<hr/>
二零二二年上半年總計	762	66,920
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
二零二一年上半年總計	5,019	537,200
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

B. 物業組合

截至二零二二年六月三十日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為33,000,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」、第2類「合作項目」及第3類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本期間內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中六個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們擁有少數權益或屬於我們參與之合營安排的項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有三十一個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二二年六月三十日，全部項目提供總計建築面積約15,000,000平方米。

下表載列物業組合之詳情。

項目	地點	物業類別	預計總建築面積 (平方米)	預計總可售	累計已交付	實際/預計 竣工年份	本集團所持 實際權益
				建築面積 (附註a) (平方米)	的可售建築 面積 (平方米)		
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	160,000	125,000	2017 - 19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	2,104,000	901,000	-	2024 - 30	78%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和 配套商業	122,000	101,000	-	2024	99.1%
天譽大健康智慧 工業園	深圳	服務式公寓和商業	183,000	128,000	-	2024	98%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	86,000	2020	50%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	298,000	212,000	-	2022 - 23	78%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	960,000	933,000	2016 - 18	78%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	757,000	2018 - 24	78%
南寧檀府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	584,000	559,000	2020 - 22	39%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和 服務式公寓	236,000	230,000	-	2022 - 25	98%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	470,000	395,000	371,000	2019 - 21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	131,000	2021 - 22	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	538,000	428,000	-	2022 - 24	89%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	75,000	2013	64%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	962,000	454,000	2017 - 24	98%
重慶天譽林溪府	重慶	住宅和配套商業	448,000	347,000	-	2022 - 24	74%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	255,000	13,000	2022	(附註b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	507,000	389,000	-	2022 - 25	90%
小計—由附屬公司開發			10,396,000	<u>7,448,000</u>	<u>3,504,000</u>		
合作項目 (附註c)			<u>5,061,000</u>				
總計			<u>15,457,000</u>				

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。
- (c) 合作項目指我們訂有合營安排或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

項目名為「廣州天譽半島」，由本公司附屬公司持有，而一名第三方廣州港集團有限公司有權分佔落成物業之可發展建築面積之28%。本集團持有落成物業餘下72%之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約315,000平方米（可售建築面積合共為160,000平方米）之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

於期末，整個項目已經竣工，800個停車位及A1棟全棟建築面積合共為20,000平方米由本集團保留作投資用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為2,104,000平方米(可售建築面積合共為901,000平方米)。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司(「天譽巨榮」)接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，天譽巨榮成為項目的競得合作企業。有關土地之拆卸工程及建造工程已經展開。

(3) 廣州蘿崗項目

該項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積為122,000平方米(可售建築面積合共為101,000平方米)。該土地原先批授作工業用途，而管理層計劃將該項目發展為服務式公寓及商業物業。管理層現正與地區政府磋商重新發展該地區為商業項目。

廣州蘿崗項目擁有發展權，讓本集團可在取得政府批准更改土地用途後開始發展。在綜合資產負債表內，就項目支付之投資成本列為「其他應收款項及預付款項」分類之預付擬建造項目款項。

(4) 天譽大健康智慧工業園

該項目名為天譽大健康智慧工業園，位於深圳光明新區東南面。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為183,000平方米(可售總建築面積為128,000平方米)，將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程已經於二零二一年動工。

(5) 中山天譽虹悅

該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。項目之總建築面積約為105,000平方米(可售建築面積為86,000平方米)。整個項目已經於二零二一年竣工，並已經交付可售建築面積合共86,000平方米予買家。

(6) 天譽珠海灣

本集團在一家於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目之公司中擁有權益。該項目已經發展為住宅發展項目，總建築面積212,000平方米作出售之用，而建築面積22,000平方米則將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年至二零二三年完成項目。

於華南地區：

(7) 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積1,202,000平方米之住宅社區(可售建築面積約為960,000平方米)，涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。整個項目已經竣工，截至二零二二年六月三十日為止，已經交付可售建築面積合共933,000平方米予買家，餘下建築面積為待售或持作營運青創社區「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,305,000平方米(可售建築面積約為1,047,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計將會分階段竣工，直至二零二四年為止。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二二年六月三十日，可售建築面積為757,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積290,000平方米而言，管理層已保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積計劃於二零二二年起至二零二四年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

(9) 南寧檀府·印象

本集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「南寧檀府·印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃發展建築面積為749,000平方米(可售建築面積為584,000平方米)，涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二二年六月三十日為止，已經交付可售建築面積合共559,000平方米予買家。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地乃透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為236,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。建造工程於二零一九年底展開，並預期於二零二二年至二零二五年交付。

於華東地區：

(11) 徐州天譽時代城

「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為徐州時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目，並設有住宅和配套商業單位。該項目已於二零二一年竣工，有關總建築面積為470,000平方米（可售建築面積為395,000平方米）。截至二零二二年六月三十日為止，已交付可售建築面積其中371,000平方米。

(12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。總建築面積約為205,000平方米（可售建築面積為153,000平方米）。截至二零二二年六月三十日為止，已經交付可售建築面積131,000平方米予買家。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二二年竣工。

(13) 徐州廣譽智慧城

該項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為538,000平方米(可售建築面積為428,000平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經展開，並預期於二零二二年至二零二四年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「南昌天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，已發展為別墅及住宅物業、路面商店及酒店。整個項目已經竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二二年六月三十日，建築面積75,000平方米已經交付予買方。

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽·智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。

該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米(可售建築面積254,000平方米)。第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達882,000平方米(可售建築面積為708,000平方米)之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下459,000平方米則用作銷售。

截至二零二二年六月三十日，可售建築面積合計454,000平方米已交付予買方。第2期的交付預期將於二零二零年起至二零二四年分期進行。

(16) 重慶天譽林溪府

地盤位於重慶市西邊大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為448,000平方米（可售建築面積為347,000平方米）。建造工程及預售已經展開，並預期將會於二零二四年左右竣工。

(17) 昆明安寧林溪谷

本集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷（一期）」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為295,000平方米（可售建築面積為255,000平方米），將發展為別墅、住宅及配套商業物業。預售已經展開。預期建造工程將於二零二二年至二零二三年竣工。截至二零二二年六月三十日為止，已經交付可售建築面積13,000平方米予買家。

(18) 昆明天譽城

此項目之土地乃透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為507,000平方米（可售建築面積為389,000平方米）。已於二零二零年推出預售。預期建造工程將會於二零二二年至二零二五年竣工。

2. 合作項目

於二零二二年六月三十日，我們的物業組合包括若干我們訂有合營安排或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。

該等項目的總建築面積約為5,000,000平方米。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為13,000,000平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

3.2 市區重建項目

本集團亦透過參與廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供合共約4,700,000平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」內。

待取得市區重建之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積17,700,000平方米。

C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二二年六月三十日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為339,000平方米，總公平價值為人民幣3,526,500,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業

作為有關發展中物業重慶天譽·智慧城之土地轉讓合同的條件，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零二二年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣1,303,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,308,000,000元)。

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,000平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二二年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣683,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣686,000,000元)。

3. 廣州天譽半島

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議。截至二零二二年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣455,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣532,000,000元)。

4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。截至於二零二二年六月三十日，該等停車位之公開市場價值為人民幣497,000,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣538,000,000元）。

5. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二二年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣423,000,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣429,000,000元）。

6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二二年六月三十日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二二年六月三十日，該等物業之公開市場價值為人民幣53,300,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣54,000,000元）。

7. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎（570平方米）之辦公室物業已出租。於二零二二年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣112,200,000元（131,200,000港元）（二零二一年十二月三十一日：人民幣111,500,000元（136,300,000港元））。

D. 業務展望

有鑑於中國房地產行業目前的挑戰，本集團對二零二二年下半年抱持審慎態度。儘管多個城市的地方政府在需求方面提供支持，以促進購買氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，然而，管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要時間。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而受壓抑的購買氣氛將需要時間恢復。

在現階段，按時交付物業為本集團的首要目標。本集團採取在地理上專注於以廣州為中心的粵港澳大灣區的策略，提升項目經營效率，加快建造廣州城市更新項目，嚴格控制成本及開支，堅決採取措施以執行非核心資產處置以將業務縮小至最優規模，從而能夠與債權人進行債務重組成功。本集團相信，上述策略將可提升其韌性，以克服困難。

儘管中國房地產行業在短期而言仍然需要時間渡過難關，然而，長遠而言，房地產行業將仍然為中國經濟支柱產業之一。本集團對輝煌的未來有著堅定的信念，將繼續緊貼國家發展政策，盡全力協助政府解決年輕人的居住問題，為年輕人提供優質而可負擔的居所，創造更美好的生活。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

期內物業銷售額(扣除直接稅項後)為人民幣700,200,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4,589,300,000元)。於本期間內，本集團交付物業之建築面積合共約為66,920平方米，涉及八個項目(截至二零二一年六月三十日止六個月：七個項目)，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、重慶天譽·智慧城、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城及昆明安寧林溪谷，整體除稅前平均售價為每平方米人民幣11,400元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每平方米人民幣9,300元)。

期內物業銷售之毛損率為15.3%(截至二零二一年六月三十日止六個月：毛利率24.2%)。毛利率大幅下降主要乃由於市場競爭激烈以及行業監管政策導致售價下跌，以及發展成本增加，其部分乃由於一般借貸之財務費用資本化於項目內所致。

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣13,000,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣12,900,000元)。本集團之主要發展中投資物業為位於重慶市之重慶天譽·智慧城中之服務式公寓，其正在建造中，並預期將會於二零二三年至二零二四年竣工。

經營開支

期內銷售及市場推廣開支為人民幣56,100,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣105,500,000元)，較去年同期下降46.8%，原因為本公司之成本規劃安排以及物業銷售環境整體向下。

行政及其他開支為人民幣180,600,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣208,600,000元)，較去年同期減少13.4%。行政及其他開支有所減少主要乃由於在本期間內實行成本及開支控制措施所致。

員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，期內總額為人民幣119,700,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣148,200,000元)，其中人民幣18,900,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣19,700,000元)已資本化為發展中物業之開發成本。由於從二零二一年後期實行嚴謹的成本及開支控制，因此，員工團隊減少19.1%，員工人數減少至本期間結算日之總計1,103人。

財務費用－淨額

期內之財務費用(主要為借貸之安排費及所產生利息)為人民幣585,700,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣500,200,000元)。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣279,800,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣10,100,000元)乃有關不合資格資本化之一般利息，其已於期內之經營業績中扣除。整體加權平均年度化借貸成本(即加權平均財務費用除以總借貸)為10.8%(截至二零二一年六月三十日止六個月：11.3%)。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣9,700,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣9,200,000元)，以及由於人民幣兌港元及美元在本期間內貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按期末匯率換算入賬錄得融資活動外匯虧損。

所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免主要包括期內已售物業之土地增值稅人民幣40,300,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣208,400,000元)，以及就期內應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣5,400,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣323,500,000元)，及抵銷遞延稅項抵免合共人民幣263,800,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣128,500,000元)。

本期間虧損

本期間虧損約為人民幣1,631,100,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利人民幣464,900,000元)。

本期間虧損包括本公司擁有人應佔虧損人民幣1,622,300,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利人民幣197,600,000元)及非控制性權益應佔虧損人民幣8,800,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利人民幣267,300,000元)。

於二零二二年上半年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本集團毛損之整體下行壓力主要乃由於以下各項所致：(i)面對中國複雜而波動的外部房地產環境，確認的物業銷售急劇下降；(ii)由於激烈的市場競爭和行業監管政策，毛利率普遍下降；(iii)財務費用的增加；(iv)由於市場不確定性以及房地產行業艱難的商業環境的影響下，貿易及其他應收款項的撥備增加以及存貨減值增加；(v)由於外幣匯率的波動導致預期的外匯淨損失；及(vi) COVID-19疫情的持續影響。有鑑於目前市場狀況存在不明朗因素，本集團已加快銷售及推廣物業項目的剩餘單位，以控制市場風險，並加快位於粵港澳大灣區廣州鳳尾村項目的城市更新之進一步擴展及發展策略。

財務資源

	變動百分比	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	減少9.6%	27,827,505	30,776,471
淨資產	減少33.6%	3,732,455	5,619,708

本集團之總資產達人民幣27,827,500,000元，較去年年末減少9.6%。發展中物業之賬面值為人民幣13,744,900,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產49.4%。總資產亦包括投資物業人民幣3,526,500,000元、持作出售物業合共人民幣1,903,200,000元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣341,700,000元、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣225,900,000元、貿易應收款項人民幣234,400,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣5,746,200,000元、受限制現金人民幣862,300,000元以及現金及現金等值項目人民幣255,100,000元。

為緩解短期財務壓力，並提升流動狀況，本公司將會專注於改善經營活動產生的現金淨額及債務重組及滿足其在正常業務過程中的資金需要，促使出售非核心或閒置資產，以及對成本、營運資金及資本開支實施更緊密的控制。

委任聯合臨時清盤人及清盤申請及本公司可能進行債務重組

誠如本公司日期為二零二二年八月十六日的公告(內容有關(i)本公司以債務重組為目的而提交之清盤呈請及委任「低度干預」聯合臨時清盤人之申請)內所披露，於二零二二年八月十五日(百慕達時間)在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後，已授予公司命令，位於百慕達之EY Bermuda Ltd.的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司(Ernst & Young Transactions Limited)的So Kit Yee Anita和Lau Wun Man被任命為聯合臨時清盤人，以低度干預的方式及有限權力進行債務重組。本公司將會繼續與債權人保持積極溝通，並採取切實可行的措施，以凝聚債權人的共識，從而推動落實債務重組計劃。有關本公司所提交之呈請，百慕達法庭將呈請之聆訊押後至二零二二年十月二十八日(百慕達時間)進行審理。

管理層關於持續經營假設的立場及基準

誠如上文所詳述有關委任聯合臨時清盤人及建議本公司實行債務重組計劃，於二零二二年六月三十日存在的情況表明存在可能對本集團按持續經營基準繼續經營的能力產生重大疑問之重大不確定性。本公司管理層正與聯合臨時清盤人及債權人就可行的債務重組計劃積極磋商。

截至中期財務資料刊發之日，債務重組計劃尚未確定且債務重組計劃之最終結果無法合理肯定地確定。假設成功實施建議債務重組計劃，董事會認為，本集團於可見將來將擁有足夠營運資金以履行其到期的財務義務。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

資本架構與流動性

於期末，本集團之借貸總額為人民幣10,618,700,000元，較二零二一年十二月三十一日之結餘人民幣11,475,800,000元減少7.5%，源於期內借貸於扣除償還借貸後出現淨減少。借貸主要包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸，以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

淨債務（以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款（包括在受限制現金）（「債務淨額」）增加至人民幣10,351,600,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣7,832,800,000元）。

現金水平（不包括作為支付相關物業建造成本保證金之受限制現金）於期末大幅減少至二零二二年六月三十日之人民幣267,100,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣3,643,000,000元），主要原因為償還銀行及其他借貸總計人民幣2,600,000,000元以及合同銷售表現大幅下跌。於二零二二年六月三十日之淨債務比率（債務淨額除以權益總額加債務淨額計算）上升至73.5%（二零二一年十二月三十一日：58.2%）。

於二零二二年六月三十日，流動資產總值為人民幣23,323,700,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣25,886,500,000元），較去年末下降9.9%。期末之流動負債為人民幣18,635,600,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣19,856,000,000元）。

於二零二二年六月三十日，流動比率輕微下降至1.25倍（二零二一年十二月三十一日：1.3倍）。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產（主要為待售存貨及發展中物業）可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

借貸及資產抵押

於二零二二年六月三十日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二二年六月三十日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣6,991,300,000元。

於二零二二年六月三十日，已抵押資產或有關抵押品表示為相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣16,300,000,000元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

F. 或然負債

於二零二二年及二零二一年六月三十日，本集團牽涉入若干訴訟。經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。除已披露者(如適用)外，本集團並無任何其他重大或然負債。

G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二二年六月三十日，本集團有以港元及美元計值之借貸(相等於人民幣5,793,700,000元，佔借貸總額54.6%)，公平價值為人民幣222,900,000元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為310,000,000港元(相等於人民幣265,100,000元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二二年六月三十日止整個期間內，人民幣兌港元及美元分別貶值4.6%及5.3%。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌虧損淨額人民幣172,000,000元。此外，於二零二二年六月三十日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌虧損人民幣77,200,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本集團權益之一部分。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

H. 風險管理

作為內地發展商，我們面對許多業務風險。在眾多風險中，較為重要的一項是政府對物業行業不斷實施之調控措施，打擊置業人士之需求及向發展商貸款之活動，限制了發展商之現金流。為緩解此等法規及限制所帶來之風險，管理層特別注重控制擴充土地儲備之財務資源。董事會已成立常設風險管理委員會，指導管理團隊在日常營運過程中建立監控措施，並提醒董事會注意可能產生嚴重後果之重大風險。內部審計部門則定期檢討各項監控措施之實施情況。

I. 僱員

於二零二二年六月三十日，連同本公司之三名執行董事，本集團共聘有1,103名全職員工，其中211名於地盤辦事處工作、124名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、768名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，本集團以績效目標為基準發放現金獎金，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於中期財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》之守則條文，惟以下偏離除外：

守則條文第C.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生自二零零四年起兼任至今。

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

控股股東之特定履約責任

根據本公司或其附屬公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議之條款，倘若余先生及其聯繫人(定義見《上市規則》)不再(i)(直接或透過全資附屬公司間接)合共為本公司已發行股本最少30%或51%(視何者適用而定)權益之實益擁有人；或(ii)為本公司之最大股東；或(iii)為本公司或任何集團公司僱員或余先生之僱傭條款及條件已作出任何改變(經由本公司薪酬委員會及董事會正式批准對余先生之年度薪金作出任何調整或授出任何酌情花紅予余先生除外)，則發生控制權變更事項(「控制權變更事項」)。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他應計款項即時到期及應付。

董事進行證券交易

本公司已採納其本身之《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載之規定標準，而本公司亦會根據上市規則之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個回顧期間內一直遵守守則所載之規定標準。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團已經在公開市場購回本金為500,000美元於二零二三年到期之13%計息優先票據，上述票據在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二二年六月三十日止六個月概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱未經審核中期財務報表

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料並無經由本公司之核數師審閱或審核，然而，審核委員會與本公司管理層已經審閱本集團所採納的會計政策及常規，並已就(其中包括)內部監控及財務報告事宜進行討論，包括審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

登載中期業績及中期報告

本業績公佈已於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載。載有上市規則要求的所有有關資料之中期報告，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網站上登載。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
(已委任臨時清盤人)
(以重組為目的)
余斌
主席

香港，二零二二年八月二十六日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、王成華先生及金志峰先生；一名非執行董事：王凱玲女士；以及三名獨立非執行董事：溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。