

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下天譽置業(控股)有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



天譽置業(控股)有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00059)

有關出售永州市天譽房地產開發有限公司  
70%股權及股東貸款之  
非常重大出售事項及關連交易  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



上銀國際有限公司  
BOSC International Company Limited

---

天譽置業(控股)有限公司之董事會函件載列於本通函第1至11頁。

天譽置業(控股)有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問上銀國際有限公司致天譽置業(控股)有限公司之獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第13至33頁。

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零一六年十一月十四日(星期一)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。無論閣下是否擬出席該大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥，儘快並無論如何須於該大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席該大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一六年十月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	i
董事會函件 .....	1
獨立董事委員會函件 .....	12
上銀國際函件 .....	13
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 永州天譽之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 未出售物業之估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司(股份代號：00059)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	根據出售協議之條款完成出售協議之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	譽浚根據出售協議之條款及條件出售出售權益及出售貸款
「出售協議」	指	廣州天譽(作為買方)及譽浚(作為賣方)就有條件買賣出售權益及出售貸款所訂立日期為二零一六年九月二十七日之有條件股權及貸款轉讓協議
「股權轉讓」	指	譽浚根據出售協議之條款及條件向廣州天譽轉讓出售權益
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州天譽」	指	廣州市天譽房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，余先生為其控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	董事會下轄包括所有獨立非執行董事之獨立委員會，乃由董事會成立，以就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「上銀國際」	指	上銀國際有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會委任之獨立財務顧問，以就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除余先生及其聯繫人以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一六年十月二十日，即本通函付印前為確定當中若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「余先生」	指	余斌先生，為本公司主席、執行董事及控股股東以及廣州天譽之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之本集團
「出售權益」	指	譽浚於出售協議日期持有之永州天譽之70%股權
「出售貸款」	指	永州天譽結欠譽浚之股東貸款
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「未出售物業」	指	永州天譽於永州天譽項目下開發、持有並未出售及交付之物業
「譽浚」	指	廣州譽浚諮詢服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「永州天譽」	指	永州市天譽房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司擁有70%權益之間接附屬公司
「永州天譽項目」	指	永州天譽承擔之物業開發項目「天譽·華府」，位於中國湖南省永州市零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處
「永州天譽物業管理」	指	廣州市天譽物業管理有限公司永州市零陵區分公司，本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比



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)

執行董事：

余斌(主席兼行政總裁)  
文小兵(行政副總裁)  
蔣靖  
黃樂

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

鍾國興

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

獨立非執行董事：

蔡澍鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

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

敬啟者：

有關出售永州市天譽房地產開發有限公司  
70%股權及股東貸款之  
非常重大出售事項及關連交易

緒言

董事會宣佈，於二零一六年九月二十七日聯交所交易時段後，譽浚（作為賣方）與廣州天譽（作為買方）訂立出售協議，據此，除其他事項外以及在出售協議所載條款及條件規限下，廣州天譽將向譽浚收購出售權益及出售貸款，代價（可予調整）分別為人民幣55,023,795元及人民幣224,619,978元。

---

## 董事會函件

---

出售權益指譽浚所持永州天譽之70%股權及出售貸款指永州天譽結欠譽浚之股東貸款。永州天譽主要於中國從事物業開發，即永州天譽項目，其主要資產為未出售物業。

於二零一二年八月獲得其首份預售許可證後，本集團開始永州天譽項目之預售，且直至二零一六年八月三十一日已出售及交付總建築面積約136,000平方米（佔永州天譽項目可出售總建築面積之約73.1%）。永州天譽項目下已出售物業主要為高層公寓，而永州天譽項目下佔總建築面積約80%之別墅及零售物業於二零一六年八月三十一日尚未出售及交付。

根據上市規則第14及14A章，出售事項構成本公司非常重大出售事項及關連交易。出售協議及其項下擬進行交易因而須於股東特別大會獲獨立股東以投票表決方式批准後，方告作實，廣州天譽及其聯繫人（包括余先生）須放棄以投票表決方式批准出售協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：出售協議之詳情；永州天譽之資料；有關出售事項之獨立董事委員會函件；上銀國際就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；本集團及永州天譽之財務資料；餘下集團之未經審核備考財務資料；有關未出售物業之估值報告；股東特別大會通告及上市規則所要求之其他資料。

### 出售協議

日期：二零一六年九月二十七日

訂約各方：譽浚，作為賣方  
廣州天譽，作為買方

廣州天譽主要於中國從事物業開發，余先生為其控股股東。余先生亦為本公司控股股東、主席及執行董事。

### 將予出售的資產

譽浚根據出售協議將予出售之資產包括出售權益及出售貸款。

出售權益指譽浚所持永州天譽之70%股權及出售貸款指永州天譽結欠譽浚之股東貸款。於二零一六年六月三十日，出售貸款為人民幣224,619,978元。

有關永州天譽之進一步詳情請參閱下文「永州天譽之資料」一段。

## 代價

譽浚向廣州天譽出售出售權益之代價為人民幣55,023,795元(可按下文所載作出調整)，及由譽浚向廣州天譽轉讓出售貸款之代價為人民幣224,619,978元(等於二零一六年六月三十日之出售貸款，並可按下文所載作出調整)(統稱為「總代價」)。譽浚及廣州天譽亦同意，相較於人民幣224,619,978元，出售貸款之金額將不會增加超過人民幣40,000,000元。

總代價人民幣279,643,773元(可予調整)已／將按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣10,000,000元已於出售協議日期支付作為可退還按金(「按金」)；
- (ii) 總代價之50%(包括按金)須於向相關工商管理部門提交股權轉讓申請當日支付；及
- (iii) 總代價之50%須於相關工商管理部門批准股權轉讓後三(3)個月內支付。

若二零一六年六月三十日與完成日期永州天譽資產淨值(未出售物業之資產淨值根據二零一六年八月三十一日之市場估值計值)之差額超過人民幣1,000,000元，出售權益之代價將按等額基準調整。

出售貸款之代價將按等額基準就人民幣224,619,978元與完成日期出售貸款之差額作出調整。譽浚及廣州天譽亦同意，相較於人民幣224,619,978元，出售貸款之金額將不會增加超過人民幣40,000,000元。

出售權益及出售貸款之代價乃經出售協議訂約各方公平磋商達致及按正常商業條款釐定，並參考於二零一六年六月三十日永州天譽之負資產淨額及出售貸款金額以及獨立估值師戴德梁行有限公司按比較法就於二零一六年六月三十日所持未出售物業於二零一六年八月三十一日之初步估值約人民幣340,600,000元所釐定。未出售物業於二零一六年六月三十日之賬面值(於綜合賬目層面)合共約為人民幣191,100,000元。



### 出售協議之先決條件

出售協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (i) 本公司(即譽浚之控股股東)根據上市規則就出售協議及其項下擬進行之交易(包括轉讓出售權益及出售貸款)獲得聯交所批准(如需要)及於股東特別大會上獲得獨立股東批准；及
- (ii) 就轉讓出售權益獲得工商管理部門相關批准。譽浚及廣州天譽須於條件(i)生效後三(3)個工作日內於工商管理部門執行相關申請手續，包括但不限於就變更股東、董事及法人代表提交申請。

上述所有條件均不得獲豁免。若上文條件(ii)所規定之相關申請程序未於條件(i)生效後十(10)個工作日內完成，廣州天譽將有權終止出售協議。在此情況下，譽浚須於出售協議終止之日起14個營業日內不計利息退還根據出售協議支付之所有代價，而譽浚及廣州天譽均毋須彌償對方之損失。儘管如此，完成(須待出售協議所載所有先決條件均獲達成後方告作實)日期須為自出售協議日期起180日內或出售協議訂約各方書面協定之任何其他較後日期。

### 完成及最後截止日期

完成須待出售協議所載所有先決條件達成後方告作實。在任何情況下，完成日期須為自出售協議日期起180日內或出售協議訂約各方書面協定之任何其他較後日期，否則出售協議將告終止及失效。譽浚將自出售協議終止日期起14個工作日內不計利息將按金退還予廣州天譽，而譽浚及廣州天譽均毋須彌償對方之損失。

待出售事項完成後，本公司將不再擁有永州天譽任何股權，而永州天譽將不再為本公司之附屬公司。

### 永州天譽之資料

永州天譽乃於二零一一年七月二十七日在中國成立，現為本公司擁有70%權益之間接附屬公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。永州天譽主要於中國從事物業開發，即永州天譽項目，其主要資產為未出售物業。

## 董事會函件

下文載列永州天譽之收益、除稅前及除稅後虧損，乃摘錄自根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之永州天譽截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務資料(載於本通函附錄二)：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益	—	102,106	269,427	65,288
除稅前虧損	(11,525)	(39,424)	(27,724)	(15,047)
除稅後虧損	(11,525)	(42,809)	(36,651)	(17,209)

根據永州天譽之未經審核財務資料(載於本通函附錄二)，永州天譽於二零一六年六月三十日錄得未經審核負資產淨額約人民幣70,300,000元，包括應付譽浚之股東貸款約人民幣224,600,000元。未出售物業於二零一六年六月三十日之賬面值(包括總建築面積為11,630平方米之公寓、總建築面積為12,810平方米之別墅、總建築面積為22,217平方米之商業物業(即零售店舖)及492個總建築面積為5,873平方米的停車位)合共為約人民幣189,200,000元。永州天譽之未經審核財務資料詳情載列於本通函附錄二。

根據載於本通函附錄四之未出售物業之估值報告，於二零一六年八月三十一日，獨立估值師戴德梁行有限公司按比較法及投資法釐定之於二零一六年八月三十一日所持未出售物業之估值為人民幣334,000,000元。

永州天譽貢獻本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度逾80%總收益。而鑒於永州天譽項目下大部分可出售總建築面積於二零一六年前已出售及交付，且本集團已於截至二零一六年六月三十日止六個月移交已完工天河項目，永州天譽之收益僅佔本集團截至二零一六年六月三十日止六個月總收益之約5.5%。

永州天譽項目被命名為「天譽·華府」，位於中國湖南省永州市零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處，開發用地面積為約70,950平方米。永州天譽項目之開發已經完成，包括可開發總建築面積約207,000平方米，開發涵蓋別墅、公寓、零售店舖及停車位，可出售總建築面積為約186,000平方米。住宅物業獲授70年土地使用權，於二零一八年十一月二十三日屆滿，及商用物業獲授40年土地使用權，於二零二一年十一月二十三日屆滿。

---

## 董事會函件

---

於二零一六年八月三十一日，永州天譽項目之可出售總建築面積為約50,000平方米之別墅、零售店舖、高層公寓及地下停車位(均已建成)尚未出售。直至二零一六年八月三十一日，自二零一四年五月開始首次交付物業以來，永州天譽項目之可出售總建築面積為約136,000平方米(主要包括高層公寓)已經售出並交付予買家。於二零一六年八月三十一日可出售總建築面積約50,000平方米之未出售物業中，約11,000平方米已經訂立銷售合約(計算至二零一六年八月三十一日止)。

### 訂立出售協議之理由及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業開發、物業投資及物業管理。

於最後可行日期，除永州天譽項目外，本集團擁有三個發展中物業項目，即洲頭咀項目、南寧天譽花園項目及天譽南寧東盟創客城項目，預期該等項目將於二零一六年起至二零二二年完工，其中兩個項目規模相對較大，每個項目之估計可開發總建築面積超過一百萬平方米。

誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零一六年中期業績公佈」)所呈列，於二零一六年六月三十日，本集團之流動資產淨值為約人民幣2,300,700,000元，總承擔為約人民幣1,511,000,000元(主要為物業建築及開發成本)，而銀行及其他借貸之非即期部分為約人民幣1,188,200,000元。本集團預期將於人口規模較大及經濟發展勢態足以支持固定住房需求之城市建立新土地儲備。隨著建立土地儲備策略之妥善實施，本集團於不久的將來將竭力追求其業務之可持續增長，而同時除天譽南寧東盟創客城項目以外之現有項目將於二零一八年之前完成。

於最後可行日期，本公司已與第三方訂立具約束力之框架協議，內容有關擬收購廣東省廣州及江蘇省徐州總佔地面積為237,300平方米用於房地產開發之土地及項目。於廣州之擬訂收購佔地面積為50,300平方米，總建築面積為約90,500平方米，並預期將開發成服務式公寓及配套商用物業及停車場。收購將以作價約人民幣250,000,000元轉讓項目公司股份之方式進行。擬訂收購江蘇省徐州佔地面積280畝(約187,000平方米)之土地涵蓋總建築面積約380,000平方米之開發項目，預期其將被開發成包括住宅單位、商業樓宇及停車場之綜合物業發展。收購將以估計代價約人民幣140,000,000元透過公開拍賣土地進行。儘管如此，於最後可行日期，上述框架協議項下擬進行之交易尚未完成，且相關物業項目之開發計劃尚未最終確定並未經相關政府部門批准。

---

## 董事會函件

---

此外，本公司已與兩名第三方訂立不具法律約束力之協議，內容有關可能收購位於重慶之發展中項目，項目總建築面積為約295,000平方米，用於開發別墅、低層公寓以及配套設施，及可能收購位於廣東省東莞之發展中項目，項目佔地面積380畝（約254,000平方米），用於開發辦公室及配套設施。待進一步商定該等可能收購事項之條款後，本公司可能進一步就這兩項可能收購事項訂立具有法律約束力之協議。

就永州天譽項目而言，於二零一二年八月獲得其首份預售許可證後，本集團開始永州天譽項目之預售，且直至二零一六年八月三十一日已出售及交付總建築面積約136,000平方米（佔永州天譽項目可出售總建築面積之約73.1%）。然而，永州天譽項目下已出售物業主要為高層公寓，而永州天譽項目下佔總建築面積約80%之別墅及零售物業於二零一六年八月三十一日尚未出售及交付。鑒於當時市況，高層公寓按相對低價出售，導致永州天譽於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年錄得虧損淨額，同時高端物業（包括別墅及商用物業（即零售店舖））之市場氣氛相當低迷。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」）所呈列，永州天譽項目之盈利能力欠佳，而我們已就永州天譽項目中未出售或已完工物業作出減值虧損撥備。二零一五年年報亦呈列，面對低迷之市場，為減輕永州天譽項目未來發展階段之不確定性，本公司管理層已於二零一五年十一月與永州區政府訂立協議，以終止該項目於永州剩餘階段之開發，且不會因有關終止而產生額外成本或損失。

誠如二零一六年中期業績公佈所述，永州天譽項目中已出售物業之低定價導致虧損情況，此乃由於永州零陵區需求較低，市場疲軟所致。此外，本公司難以在該地域物色到高端物業（例如別墅及商用物業（即零售店舖））買家。未出售物業已於公開市場發售超過一年，而出售事項將意味著放棄捕捉市場好轉之機會。然而，管理層評估於可見的將來該地區市場好轉之機會甚微，但預測在當前市況下向終端市場用戶銷售未出售物業（大多數為高端物業）將持續表現欠佳。其認為將所有未出售物業整批出售予單一投資者換取現金對本集團而言最高效，此舉可減少存貨，並進一步改善本集團之流動資金資源。按公平市值將未出售物業一次性出售予任何單一第三方投資者換取現金並不可行。鑒於永州天譽項目中別墅及零售物業之銷售速度相對較低，且廣州天譽有意按現狀以公平市值以現金收購永州天譽項目而不享受任何折扣，本公司認為出售事項為一次性出售永州天譽項目剩餘所有可出售總建築面積之有效方法。

經扣除出售事項相關估計開支及稅項開支後，出售事項所得現金款項淨額將為約人民幣273,200,000元。現時擬訂所得款項淨額將用於償還本集團借貸。因此，預期出售事項將可令本集團增加其營運資金及改善其流動資金及資產負債狀況，並進一步增強整體財務狀況及於機會湧現時促進其未來發展。

---

## 董事會函件

---

另一方面，根據於二零一六年六月三十日永州天譽之未經審核負資產淨額及出售貸款以及於二零一六年六月三十日所持未出售物業於二零一六年八月三十一日之估值，預期本公司將因出售事項錄得收益約人民幣95,900,000元，乃參考永州天譽之未經審核負資產淨額約人民幣70,300,000元（其中70%歸屬譽浚）、於本公司財務報表之綜合賬目層面資本化至永州天譽項目之融資成本人民幣2,200,000元並於公司層面抵銷譽浚及永州天譽物業管理向永州天譽收取之工地開支約人民幣300,000元、於二零一六年六月三十日之出售貸款約人民幣224,600,000元、出售事項所產生之相關開支約人民幣1,400,000元、相關稅項開支約人民幣5,000,000元及總代價約人民幣279,600,000元（待出售事項完成後可予調整）計算。

經計及上述因素及總代價乃參考（其中包括）未出售物業之估值釐定，董事會（不包括余先生及包括獨立非執行董事，彼等意見載入本通函所載之獨立董事委員會函件內）認為，出售物業乃於本集團一般及日常業務過程中進行，出售協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。本公司主席及執行董事余先生於出售事項擁有重大權益，故其已就批准出售協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### 有關餘下集團之資料

於最後可行日期，除永州天譽項目外，餘下集團正於中國進行三個房地產發展項目，即洲頭咀項目、南寧天譽花園項目及天譽南寧東盟創客城項目，預期該等項目將於二零一六年起至二零二二年完工，其中兩個項目規模相對較大，每個項目之估計可開發總建築面積超過一百萬平方米。於最後可行日期，洲頭咀項目及南寧天譽花園項目均進入預售階段。於最後可行日期，餘下集團發展中之餘下物業項目之詳情載列如下：

#### 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總建築面積合共約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。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，所有樓幢的幕牆均已完工。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幢及部份停車位（可售總建築面積合共約為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。於最後可行日期，A2、A3、A6及A7幢的住宅單位已開盤預售。截至二零一六年九月二十五日，已簽合同銷售額約人民幣2,518,300,000元（可售總建築面積合共約為67,500平方米）。

### 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」，正發展為可建總建築面積約1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建總建築面積約918,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建總建築面積約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，即第3、4、5、6及7區。

於最後可行日期，全部五個區域均在施工中。可售總建築面積約622,900平方米的第3、4及5區物業單位已開始進行預售。截至二零一六年九月二十五日，自首次推出以來已簽訂合同銷售額合共約為人民幣3,539,700,000元（可售總建築面積合共約為562,000平方米）。現樓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區內的可售總建築面積合共為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，有關計劃可建總建築面積合共約為1,405,000平方米。

該項目分為東西兩區，並將分期開發。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。

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。於二零一六年八月，樣板房及展示中心均已開放。正接受有興趣買家認購。正式預售將於二零一六年十月開始。

## 出售事項之財務影響

以下為根據本通函附錄三所載餘下集團備考財務報表，出售事項對本集團盈利及資產與負債之影響：

### 盈利

根據永州天譽於二零一六年六月三十日之未經審核賬目，並假設出售事項已於二零一六年六月三十日完成，產生收益約人民幣95,900,000元，計算方法為總代價減出售事項應佔估計開支及稅項、於二零一六年六月三十日所持未出售物業於二零一六年八月三十一日之估值。

股東及投資者務請注意，出售事項收益之確實金額可能與上述計算有差異，以及將參考永州天譽之資產淨值及於完成日期所持未出售物業於二零一六年八月三十一日之估值而釐定。

### 資產及負債

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一六年六月三十日完成，本集團之資產總值將增加約人民幣52,700,000元，而本集團之負債總額將減少人民幣64,300,000元。餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值將增加人民幣117,000,000元至人民幣1,887,300,000元，乃主要由於確認出售事項之收益及撇銷永州天譽之非控股權益應佔負資產淨額。資產總值增加乃主要歸因於取得全數以現金方式的總代價，以及部份被出售未出售物業所抵銷。

### 上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項百分比率根據上市規則第14.07條超過75%，故訂立出售協議構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則之股東批准規定。

另一方面，本公司執行董事、主席及控股股東余先生為廣州天譽之控股股東，因此根據上市規則第14A.07(4)條廣州天譽為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.24(1)條，出售事項亦構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，會上將提呈並以投票方式酌情通過批准出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

---

## 董事會函件

---

任何於收購事項中擁有重大利益之股東及其聯繫人將於股東特別大會就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。因此，廣州天譽及其聯繫人(包括余先生)須放棄於股東特別大會上投票批准出售協議及其項下擬進行之交易。於最後可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，除余先生及其聯繫人共同持有1,674,028,407股股份(於最後可行日期佔本公司已發行股本約63.98%)外，概無股東須放棄於股東特別大會上投票批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案。因此，獨立股東(即余先生及其聯繫人以外的全體股東)均符合資格在股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。股東務請閱讀大會通告，並按照隨附於股東特別大會上使用代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並儘快且無論何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

### 建議

董事會(不包括余先生及包括獨立非執行董事，彼等已考慮本通函上銀國際意見函件所載上銀國際之推薦意見)認為，出售未出售物業乃於本集團一般及日常業務過程中進行，訂立出售協議符合本公司及股東之整體利益，而出售協議之條款為一般商業條款，對本公司及股東而言屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

### 額外資料

閣下務請垂注獨立董事委員會函件、上銀國際之意見函件及本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

二零一六年十月二十六日





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)

敬啟者：

有關出售永州市天譽房地產開發有限公司  
70%股權及股東貸款之  
非常重大出售事項及關連交易

吾等茲提述本公司於二零一六年十月二十六日刊發之通函（「通函」），而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就吾等認為出售未出售物業是否於本集團一般及日常業務過程中進行，出售協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬對獨立股東之利益而言公平合理之一般商業條款及是否符合本公司及獨立股東之整體利益而向閣下提供意見。

上銀國際已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議之條款及其項下擬進行之交易向吾等及閣下提供意見。上銀國際之意見詳情連同其在提供意見時考慮之主要因素及理由載於通函第13至第33頁之其函件內。謹請閣下亦注意通函第1至第11頁所載之董事會函件及通函各附錄所載之額外資料。

經考慮出售協議之條款及上銀國際之意見後，吾等認為，出售未出售物業乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且出售協議之條款及其項下擬進行之交易乃屬對本公司及獨立股東而言公平合理之一般商業條款，並符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
蔡澍鈞先生

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
鄭永強先生  
謹啟

獨立非執行董事  
鍾麗芳女士

二零一六年十月二十六日



**上銀國際有限公司**  
BOSC International Company Limited

香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈34樓

敬啟者：

**有關出售永州市天譽房地產開發有限公司  
70%股權及股東貸款之  
非常重大出售事項及關連交易**

**緒言**

吾等茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就訂立出售協議提供意見。有關詳情載於 貴公司於二零一六年十月二十六日致股東之通函（「**通函**」）之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一六年九月二十七日（聯交所交易時段後），董事會宣佈，譽浚（作為賣方）與廣州天譽（作為買方）訂立出售協議，據此，除其他事項外以及在出售協議所載條款及條件規限下，廣州天譽將向譽浚收購出售權益及出售貸款，代價（可予調整）分別為人民幣55,023,795元及人民幣224,619,978元。出售權益指譽浚所持永州天譽之70%股權及出售貸款指永州天譽結欠譽浚之股東貸款。

若二零一六年六月三十日與完成日期永州天譽資產淨值（未出售物業之資產淨值根據二零一六年八月三十一日之市場估值計值）之差額超過人民幣1,000,000元，出售權益之代價將按等額基準調整。出售貸款之代價亦將按等額基準就人民幣224,619,978元與完成日期出售貸款之差額作出調整。譽浚及廣州天譽已同意，相較於人民幣224,619,978元，出售貸款之金額將不會增加超過人民幣40,000,000元。

待出售事項完成後， 貴公司將不再擁有永州天譽任何股權，而永州天譽將不再為 貴公司之附屬公司。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項百分比率根據上市規則第14.07條超過75%，故訂立出售協議構成 貴公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則之股東批准規定。

此外， 貴公司執行董事、主席及控股股東余先生為廣州天譽之控股股東，因此根據上市規則第14A.07(4)條廣州天譽為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.24(1)條，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，故須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

按照上市規則第14A.36條之要求，廣州天譽及其聯繫人(包括余先生)將於股東特別大會上放棄投票批准出售協議及其項下擬進行之交易。

## 獨立董事委員會

由三名獨立非執行董事(即蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

## 吾等意見之基礎

在達致有關推薦建議時，吾等依賴通函所載及提述的資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理層所作出或提供之聲明。董事於通函附錄五所載責任聲明內表明，通函根據上市規則之規定而提供有關 貴公司之資料，由董事共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，以致本函件或通函之任何內容有所誤導。吾等亦假設通函內所載或提述的資料以及董事聲明於作出時乃真實準確，並於直至股東特別大會當日仍屬真實準確。吾等沒有理由懷疑董事及 貴公司高級管理層向吾等提供的資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實，以致通函之任何內容具有誤導性。

吾等認為吾等已審閱充分的資料以達致知情意見，就吾等依賴通函所載的資料之準確性，提供理據支持，並為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、廣州天譽或彼等各自附屬公司或聯繫人之業務及事務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要於中國從事物業開發、物業投資及物業管理，專注於開發各種物業，包括商用及住宅物業、辦公室、服務式公寓及酒店。 貴集團物業開發分部之收益主要來自於中國銷售物業，佔截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月貴集團總收益之約75%或以上。鑒於 貴集團上述主要業務及物業銷售一直為貴集團主要收益來源之一，吾等認為訂立出售協議乃於 貴公司一般及日常業務過程中進行。

#### 1.1. 貴集團之過往財務表現

以下載列 貴集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月之財務業績，詳情載於 貴公司於有關年度／期間之年度／中期報告：

## 上銀國際函件

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)	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：					
物業開發	269,427	118,345	657,728	1,180,846	113,280
物業投資	18,244	15,713	17,978	8,253	9,556
物業管理	18,650	23,812	-	9,019	9,298
	<u>306,321</u>	<u>157,870</u>	<u>675,706</u>	<u>1,198,118</u>	<u>132,134</u>
銷售及服務成本	(272,393)	(123,879)	(545,994)	(921,284)	(124,545)
毛利	33,928	33,991	129,712	276,834	7,589
其他收入及					
收益，淨額	1,402	5,505	9,667	877	1,974
銷售及市場推廣開支	(46,000)	(23,087)	(19,143)	(29,340)	(21,577)
行政及其他開支	(137,516)	(101,361)	(66,497)	(72,604)	(54,821)
未變現匯兌虧損	(69,026)	(972)	-	(28,539)	1,806
投資物業之					
公平價值變動	6,736	(38,822)	36,102	-	-
(撇減)／撥回撇減					
發展中物業／					
持作出售物業	(20,024)	(38,759)	23,572	-	-
商譽減值虧損	-	-	(313)	-	-
議價購買之收益	-	1,600	-	-	-
提早贖回承兌					
票據之收益	-	-	4,152	-	-
衍生金融資產／					
負債之公平價值變動	2,632	2,245	(3,957)	2,229	(16,727)
出售附屬公司之虧損，					
扣除稅項	-	(15,830)	-	-	-
財務成本	(1,813)	(1,871)	(758)	(3,372)	(2,115)
財務收入	21,198	9,035	28,374	7,727	10,161
除所得稅前					
溢利／(虧損)	(208,483)	(168,326)	140,911	153,812	(73,710)
所得稅(開支)／抵免	(23,781)	8,346	(28,238)	(57,839)	(3,464)
本年度溢利／(虧損)	<u>(232,264)</u>	<u>(159,980)</u>	<u>112,673</u>	<u>95,973</u>	<u>(77,174)</u>

誠如上文所示，收益主要源自物業開發，分別佔截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月 貴集團總收益之約97.3%、75.0%、88.0% 及98.6%。下文對 貴集團過往財務表現之討論摘錄自 貴公司於有關年度／期間之年度及中期報告。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之比較

貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度(「一四財年」)之收益為約人民幣157,900,000元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度(「一三財年」)減少約76.6%。減少主要由於一四財年銷售之物業(尤其是住宅物業)數量相對較少。由於中國經濟增長放緩及整體消費意欲不高，物業需求(一般對經濟週期較為敏感)受到不利影響。

貴集團物業開發業務(主要包括物業銷售)所產生之收益由一三財年之約人民幣657,700,000元減至一四財年之約人民幣118,300,000元。

就一四財年而言，貴集團之銷售成本為約人民幣123,900,000元，較一三財年減少約77.3%。貴集團之毛利由一三財年之約人民幣129,700,000元減少約73.8%至一四財年之人民幣34,000,000元。一四財年之毛利率為約21.5%，而一三財年為19.2%，該增加主要由於物業銷售(佔邊際收入之比重相對較低)佔貴集團一四財年總收益之比例較一三財年減少。

就一四財年而言，貴集團之本年度虧損為約人民幣160,000,000元，而一三財年錄得本年度溢利約人民幣112,700,000元。貴集團由錄得純利轉為錄得虧損淨額主要由於一四財年收益及毛利減少，以及一四財年經營開支項目(如行政及其他開支以及銷售及市場推廣開支(為推進若干房地產項目之預售))增加。由於減值虧損，於一四財年，貴集團投資物業之公平價值減少及貴集團若干物業被撇減。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之比較

貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度(「一五財年」)之收益為約人民幣306,300,000元，較一四財年增加約94.0%。增加主要由於中國部分地區之房地產行業適度復甦，而貴集團設法自永州天譽項目錄得較高已落成住宅物業銷量，並開始於中國廣州及南寧預售兩個新住宅項目。貴集團物業開發業務所得收益由一四財年之約人民幣118,300,000元增至一五財年之人民幣269,400,000元。

就一五財年而言，貴集團之銷售成本為約人民幣272,400,000元，較一四財年增加約119.9%。貴集團之毛利保持相對穩定，一四財年為約人民幣34,000,000元，一五財年為人民幣33,900,000元。一五財年之毛利率為約11.1%，而一四財年為21.5%，該減少主要由於一五財年擁有相對較低利潤率之物業銷售比例增加。

就一五財年而言，貴集團之本年度虧損為約人民幣232,300,000元，而一四財年之本年度虧損為約人民幣160,000,000元。虧損淨額增加主要由於未變現匯兌虧損增加約人民幣68,100,000元及行政及其他開支增加約人民幣36,200,000元。

#### 截至二零一六年及二零一五年六月三十日止兩個六個月之比較

貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月（「一六年上半年」）之收益為約人民幣1,198,100,000元，較截至二零一五年六月三十日止六個月（「一五年上半年」）增加約806.7%。該增加主要由於一六年上半年貴集團於中國廣州之天河項目落成並向買家銷售物業，金額達約人民幣1,180,800,000元。

毛利由一五年上半年之約人民幣7,600,000元增至一六年上半年之約人民幣276,800,000元，增長約35.5倍。毛利率由一五年上半年之5.7%增至一六年上半年之約23.1%，主要由於上述天河項目實現較高利潤率，彌補了永州天譽項目之虧損。

就一六年上半年而言，本年度溢利為約人民幣96,000,000元，而一五年上半年為虧損約人民幣77,200,000元。本年度溢利改善主要由於一六年上半年收益及毛利增加。

### **1.2. 貴集團之財務狀況**

以下載列貴集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產及負債摘要，有關詳情載於貴公司於有關期間之中期報告：

上銀國際函件

於二零一六年  
六月三十日  
人民幣千元  
(未經審核)

<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	255,816
投資物業	572,520
商譽	13,554
衍生金融資產	127
	842,017
<b>流動資產</b>	
發展中物業	6,849,988
持作出售物業	195,236
應收代價	140,000
向附屬公司非控股股東提供的貸款	35,400
貿易及其他應收款項	623,879
預付所得稅	36,239
受限制及已抵押存款	698,808
現金及現金等值項目	875,364
	9,454,914
<b>總資產</b>	10,296,931
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	1,042,322
物業預售訂金	5,544,387
銀行及其他借貸 – 流動部分	567,477
	7,154,186
<b>非流動負債</b>	
銀行及其他借貸 – 非流動部分	1,188,216
衍生金融負債	15,545
遞延稅項負債	168,651
	1,372,412
<b>負債總額</b>	8,526,598
<b>資產淨值</b>	1,770,333
<b>資本及儲備</b>	
股本	24,456
儲備	1,741,679
貴公司擁有人應佔權益	1,766,135
非控股權益	4,198
<b>權益總額</b>	1,770,333



於二零一六年六月三十日，總資產為約人民幣10,296,900,000元，負債總額為約人民幣8,526,600,000元及資產淨值為約人民幣1,770,300,000元。發展中物業為 貴公司於二零一六年六月三十日之主要流動資產，金額為約人民幣6,850,000,000元，並佔 貴集團總資產之約66.5%。發展中物業主要包括 貴集團於中國廣州市、南寧市及永州市之物業項目。 貴集團持作賺取定期租賃收入之投資物業為於二零一六年六月三十日之主要非流動資產，金額為約人民幣572,500,000元，相當於 貴集團總資產之約5.6%。物業預售訂金為 貴集團於二零一六年六月三十日之主要負債，為約人民幣5,544,400,000元，佔負債總額之約65.0%。

## 2. 出售事項

### 2.1 永州天譽之背景資料

永州天譽乃於二零一一年七月二十七日在中國成立，現為 貴公司間接擁有70%權益之附屬公司。永州天譽主要於中國從事物業開發，即永州天譽項目，其主要資產為未出售物業。永州天譽項目被命名為「天譽·華府」，位於中國湖南省永州市零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處，開發用地面積為約70,950平方米。永州天譽項目之開發已經完成，包括可開發總建築面積約207,000平方米，住宅開發涵蓋別墅、公寓、零售店舖及停車位，可出售總建築面積為約186,000平方米。

誠如 貴公司一六年上半年之中期業績公告及董事會函件所呈列，於二零一六年八月三十一日，永州天譽項目之可出售總建築面積為約50,000平方米之別墅、零售店舖、高層公寓及地下停車位(均已建成)尚未出售。直至二零一六年八月三十一日，自二零一四年五月開始首次交付物業以來，永州天譽項目之可出售總建築面積為約136,000平方米(主要包括高層公寓)已經售出並交付予買家。於二零一六年八月三十一日未出售之可出售總建築面積約50,000平方米之物業中，約11,000平方米已經訂立銷售合約(計算至二零一六年八月三十一日止)。於二零一六年八月三十一日，獨立估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)所釐定於二零一六年六月三十日未出售物業之初步估值為約人民幣340,600,000元，而於二零一六年六月三十日之未出售物業於二零一六年六月三十日之賬面值為約人民幣191,100,000元。

## 2.2 永州天譽之財務資料

### 2.2.1 永州天譽之過往財務表現

以下載列永州天譽截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之財務業績，詳情載於通函附錄二：

	截至十二月三十一日止年度			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)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	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	269,427	102,106	-	65,288	113,280
銷售成本	(262,332)	(103,237)	-	(74,770)	(112,037)
毛利／(毛虧)	7,095	(1,131)	-	(9,482)	1,243
其他收入	794	23	-	251	-
銷售及市場推廣開支	(3,234)	(4,280)	(5,325)	(1,564)	(1,850)
行政及其他開支	(13,798)	(4,895)	(6,321)	(4,277)	(2,340)
發展中物業之減值虧損	(18,736)	(29,402)	-	-	(8,637)
財務收入	155	261	121	25	112
除所得稅前虧損	(27,724)	(39,424)	(11,525)	(15,047)	(11,472)
所得稅開支	(8,927)	(3,385)	-	(2,162)	(3,754)
本年度／期間虧損	<u>(36,651)</u>	<u>(42,809)</u>	<u>(11,525)</u>	<u>(17,209)</u>	<u>(15,226)</u>

由於永州天譽項目於二零一四年開始交付物業，永州天譽於一四財年才開始產生收益。因此，吾等於下文之討論主要專注於一四財年與一五財年及一五年上半年與一六年上半年永州天譽財務表現之比較。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之比較

就一五財年而言，永州天譽錄得收益約人民幣269,400,000元，較一四財年增加約163.9%。該增加主要由於一五財年落成及交付客戶之物業數量增加。儘管收益大幅增加，永州天譽之毛利率於一五財年維持在較低水平。永州天譽之毛利率由一四財年之約-1.1%僅輕微改善至一五財年之約2.6%。毛利率仍不理想，原因是該地區之市況不佳導致永州天譽按非常低的價格出售永州天譽項目之許多高層公寓。一五財年之行政及其他開支較一四財年增加，主要由於撇銷先前已付已撥備企業所得稅。一五財年之銷售及市場推廣開支亦較一四財年減少，主要由於永州天譽項目之廣告及推廣開支減少。就一四財年與一五財年而言，鑒於上文所述該地區之市況不佳，管理層也就未出售或已完工物業作出減值虧損撥備，分別為約人民幣29,400,000元及人民幣18,700,000元。由於上述原因，永州天譽之除稅前虧損由一四財年之約人民幣39,400,000元收窄至一五財年之約人民幣27,700,000元。然而，所得稅開支由一四財年之約人民幣3,400,000元大幅增至一五財年之人民幣8,900,000元。所得稅開支增加主要由於一五財年就物業銷售作出土地增值稅（「土地增值稅」）撥備，以及撇銷因計劃退出永州天譽項目而被視為不可收回之先前已付已撥備土地增值稅。因此，一五財年之本年度虧損淨額為約人民幣36,700,000元，虧損較一四財年減少約14.4%。

截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月之比較

就一六年上半年而言，永州天譽錄得收益約人民幣65,300,000元，較一五年上半年減少約42.4%。收益減少主要由於一六年上半年交付客戶之物業數量減少。一六年上半年之毛利為約人民幣9,500,000元，而一五年上半年之毛利為約人民幣1,200,000元。毛利及毛利率減少主要由於永州天譽項目建設逾期並因此產生額外建設成本。相較一五年上半年，銷售及市場推廣開支以及行政及其他開支於一六年上半年保持相對穩定。一六年上半年未錄得減值虧損，而一五年上半年錄得減值虧損約人民幣8,600,000元。一六年上半年之虧損淨額為約人民幣17,200,000元，較一五年上半年之虧損增加約13.0%，此乃主要由於一六年上半年收益及毛利率減少。

2.2.2 永州天譽之財務狀況

於二零一六年  
六月三十日  
人民幣千元  
(未經審核)

<b>資產</b>	
<b>非流動資產</b>	
固定資產	675
	<u>675</u>
<b>流動資產</b>	
持作出售物業	189,163
按金、預付款項及其他應收款項	11,673
銀行結餘及現金	23,515
	<u>224,351</u>
	<u>224,351</u>
<b>總資產</b>	<u><u>225,026</u></u>
<b>負債</b>	
<b>流動負債</b>	
貿易應付款項及其他應付款項	41,321
物業預售訂金	22,984
應付直接控股公司之款項	224,620
應付所得稅	6,395
	<u>295,320</u>
<b>負債總額</b>	<u><u>295,320</u></u>
<b>負債淨額</b>	<u><u>(70,294)</u></u>
<b>資本及權益</b>	
股本	50,000
累計虧損	(120,294)
	<u>(70,294)</u>
<b>負資產總額</b>	<u><u>(70,294)</u></u>

於二零一六年六月三十日，總資產為約人民幣225,000,000元，負債總額為約人民幣295,300,000元及負債淨額為約人民幣70,300,000元。持作出售物業為永州天譽於二零一六年六月三十日之主要流動資產，金額為約人民幣189,200,000元，並佔永州天譽總資產之約84.1%。應付譽浚款項（即出售貸款）為 貴集團於二零一六年六月三十日之主要負債，金額為約人民幣224,600,000元，並佔負債總額之約76.1%。於二零一六年六月三十日，永州天譽之負資產淨額為約人民幣70,300,000元。

### 2.3 進行出售事項之背景及理由

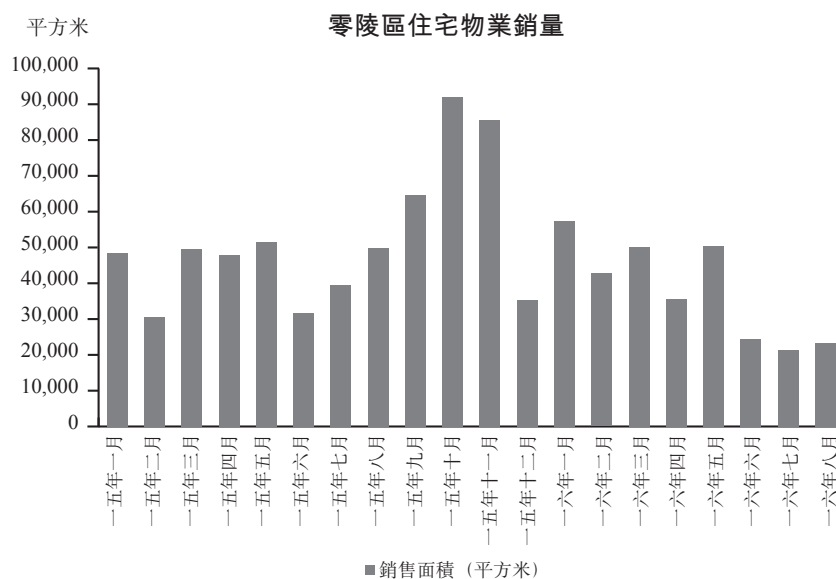
於二零一六年九月二十七日，譽浚與廣州天譽訂立出售協議，據此，譽浚同意出售而廣州天譽同意購買出售權益及出售貸款，代價（可予調整）分別為人民幣55,023,795元及人民幣224,619,978元。出售權益指譽浚所持永州天譽之70%股權及出售貸款指永州天譽結欠譽浚之股東貸款。

誠如董事會函件所呈列，永州天譽項目貢獻 貴集團一五財年總收益之逾80%，而永州天譽項目下大部分可出售總建築面積於二零一六年六月三十日前已出售及交付，於二零一六年六月三十日主要剩下別墅及零售物業作為未出售物業。然而，永州天譽項目之盈利能力過往一直不佳，且已就永州天譽項目中未出售或已完工物業作出減值虧損撥備，其印證吾等對上文永州天譽過往財務表現之分析，因為永州天譽於一四財年及一五財年錄得發展中物業減值虧損撥備，並自二零一三年起持續錄得年度／期間虧損淨額。儘管多數高層公寓已經出售， 貴集團仍難以自永州天譽項目之已開發及出售物業中實現合理之盈利能力。誠如上文所述，永州天譽於一四財年及一六年上半年錄得虧損總額，且僅於一五財年設法錄得約2.6%之極低毛利率。永州天譽之持續欠佳財務表現主要由於永州市零陵區市場疲軟導致高層公寓按相對較低價格出售及高端物業（包括別墅及零售物業）之市場氣氛低迷。這已導致永州天譽之物業存貨仍未出售。由於該項目表現不佳， 貴公司亦已於二零一五年決定透過與永州市區政府訂立協議終止其於永州市之投資計劃，以終止永州整個項目剩餘階段之開發。

根據通函附錄四所載估值報告，未出售物業約44.3%之總建築面積為住宅物業及別墅，未出售物業44.0%之總建築面積為商用物業，及剩餘11.7%之總建築面積為停車場。為評估住宅及商用物業市場之狀況，吾等已審閱自各種途徑獲得之統計數據。

### 2.3.1 住宅物業

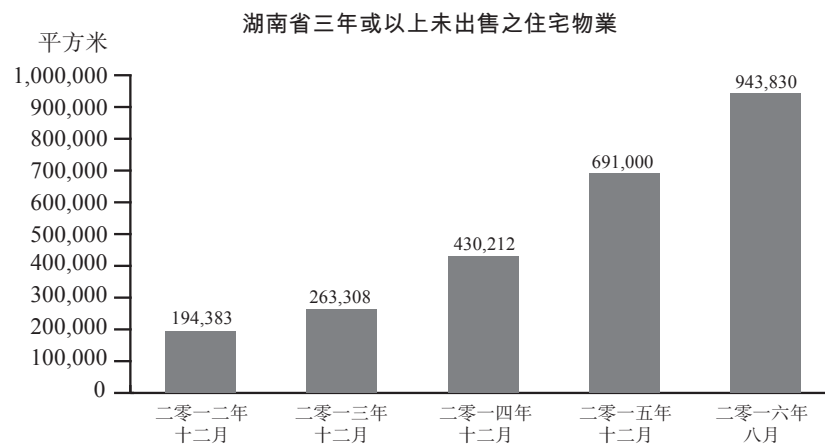
就住宅物業而言，吾等已審閱永州市零陵區自二零一五年一月以來之住宅物業每月銷售數據，如下圖所示：



資料來源：永州房產網

誠如上圖所示，永州市零陵區每個月售出住宅物業之面積由二零一五年十月之約92,000平方米大幅減至二零一六年八月之約23,000平方米。此下滑趨勢表明永州市物業市場之狀況持續惡化及永州天譽若不在盈利能力上作出妥協則於公開市場銷售住宅物業之難度日趨增加。

由於永州市地處湖南省，吾等亦已審閱湖南省統計局有關湖南省住宅物業市場之數據。吾等注意到，湖南省三年或以上未出售之住宅物業過往四年持續快速增加，如下圖所示：

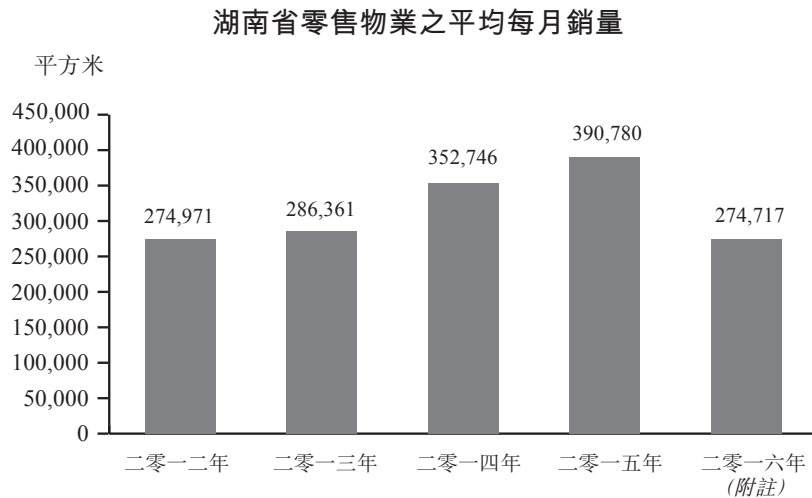


資料來源：湖南省統計局

湖南省三年或以上未出售之住宅物業由二零一二年十二月之約194,383平方米增至二零一六年八月之約943,830平方米，複合年增長率為約53.9%。因此，上圖是湖南省住宅物業持續增加之良好跡象，而湖南省住宅物業持續供應過剩及需求較低可能導致湖南省物業價格進一步出現不利變動。

### 2.3.2 商用物業

就商用物業而言，吾等已審閱湖南省統計局有關湖南省零售物業銷售之數據，如下圖所示：



資料來源：湖南省統計局

附註：二零一六年之平均每月銷量乃根據二零一六年一月至八月之銷售數據計算。

誠如上圖所示，湖南省零售物業之平均每月銷量由二零一五年之約390,780平方米大幅減至二零一六年之約274,717平方米，減少約29.7%。該減少表明湖南省零售物業市場最近有所下滑。

### 2.3.3 結論

鑒於自二零一五年十月以來零陵區住宅物業之銷售面積呈減少趨勢，上文所述三年或以上未出售之住宅物業大幅增加及二零一六年湖南省零售物業之平均每月銷量最近大幅減少，加上永州天譽項目過往財務表現不佳，吾等與董事一致認為，出售事項是 貴集團一次性按市值出售所有未出售物業之良機。

考慮到(i)永州天譽項目逾70%之可出售總建築面積於二零一六年六月三十日已出售，及永州天譽之過往財務表現持續不佳；(ii)永州市物業市場疲弱已導致 貴公司決定終止其於永州市之投資計劃；(iii)永州市零陵區住宅物業之每月銷量自二零一五年最後一個季度起持續下滑；(iv)湖南省商用物業之平均每月銷量於二零一六年大幅減少；(v)湖南省三年或以上未出售之住宅物業大幅增加是未出售物業售價之不利因素；(vi)出售事項將使 貴集團能夠於 貴集團可能難以快速識別第三方買方是否願意按出售事項之類似條款如此行事時一次性按市值出售所有未出售物業；(vii)預期出售事項將為 貴集團帶來收益及將為 貴集團產生額外營運資金，並因此降低其資產負債比率（更多詳情請參閱下文「3.出售事項之財務影響」一段），吾等與董事一致認為出售事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 2.4 出售協議之主要條款

### 2.4.1 出售協議

根據出售協議，譽浚同意出售及廣州天譽同意購買(i)出售權益（相當於永州天譽已發行股本之70%），代價為55,023,795港元（「出售權益代價」），可如下文所進一步詳述予以調整；及(ii)出售貸款（相當於永州天譽結欠譽浚之股東貸款），代價為224,619,978港元（「出售貸款代價」），可如下文所進一步詳述予以調整。



## 2.4.2 代價

### 出售權益代價

出售權益代價55,023,795港元乃由譽浚及廣州天譽經公平磋商後協定，並參考永州天譽於二零一六年六月三十日之負資產淨額以及戴德梁行就於二零一六年六月三十日所持未出售物業釐定之未出售物業於二零一六年八月三十一日之初步估值約人民幣340,600,000元。若二零一六年六月三十日與完成日期永州天譽資產淨值(未出售物業之資產淨值根據二零一六年八月三十一日之市場估值計值)之差額超過人民幣1,000,000元，出售權益代價亦將按等額基準調整。

吾等已從 貴公司獲取及審閱永州天譽於二零一六年六月三十日之財務報表(詳情載於本通函附錄二)，並注意到永州天譽於二零一六年六月三十日之負資產淨額為約人民幣70,300,000元。吾等亦從董事會函件獲悉，於二零一六年八月三十一日，戴德梁行所釐定未出售物業於二零一六年六月三十日之初步估值為約人民幣340,600,000元(「市場估值」)。吾等隨後審閱了 貴公司之計算方法，即在就該市場估值作出調整後，永州天譽於二零一六年六月三十日之經調整資產淨值將為約人民幣81,100,000元(「經調整資產淨值」)。因此，出售權益代價55,023,795港元乃參考經調整資產淨值之約70%(即 貴公司所持永州天譽之股權)釐定，而吾等認為 貴公司為達致經調整資產淨值作出之調整當屬公平合理，因為經調整資產淨值反映未出售物業於二零一六年六月三十日之公平市值。吾等亦認為就出售權益代價作出等額調整當屬公平合理，因為二零一六年六月三十日與完成日期永州天譽資產淨值之任何重大變動(即超過人民幣1,000,000元)將被計入最終經調整出售權益代價。

於評估市場估值之公平性及合理性時，吾等已審閱 貴公司之獨立估值師戴德梁行提供之資料(包括其估值報告、委任書)，並已訪問戴德梁行。關於吾等審閱戴德梁行之委任書，吾等認為其工作範圍對本項交易而言當屬適當，且吾等並無獲悉任何將對戴德梁行給予保證之程度造成不利影響之限制。關於吾等訪問戴德梁行，吾等得悉在對未出售物業進行估值時，戴德梁行已參考市場上適用可資比較出售交易(「可資比較交易」)。吾等已獲戴德梁行告知，由於未出售物業已落成及持作出售用途，在相同地區/城市發現若干可資比較物業。因此，上述比較估值法被視為達致未出售物業之估值時之最合適方法。

吾等了解到戴德梁行基於若干標準選擇可資比較交易，例如(i)出售物業之地段；(ii)出售物業之規模；(iii)出售交易之條款（包括定價）；及(iv)出售交易之時間。由於未出售物業包括別墅、零售物業、停車場及住宅公寓，根據戴德梁行對永州市物業市場之研究及了解，戴德梁行在按比較估值法釐定上述各類物業各自之市場估值時已識別出有關彼等之最近可資比較出售交易樣本清單。吾等已自戴德梁行獲得該可資比較交易清單，並已與戴德梁行討論可資比較交易之詳情。就別墅而言，可資比較交易指於二零一六年八月之最近出售交易，且大多數位於永州市零陵區（即未出售物業之地段）。標的別墅之總建築面積介乎約200至300平方米，且單價介乎每平方米約人民幣6,500元至人民幣8,000元。未出售物業中別墅之估值為每平方米人民幣7,000元，屬於此範圍之內。就零售物業而言，可資比較交易亦指於二零一六年八月之最近出售交易，且亦位於永州市零陵區。標的零售物業之總建築面積介乎約20至70平方米，且單價介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣18,000元。視乎是否位於首層或第二層及是否位於有關物業之綜合購物中心，未出售物業中零售物業之估值介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣12,000元。據戴德梁行告知，由於未出售物業位於零陵區較偏遠地區，該等價格低於可資比較交易之價格。就停車場而言，可資比較交易亦指於二零一六年八月之最近出售交易，且亦位於永州市零陵區。標的停車場之總建築面積介乎約15至30平方米，且單價介乎每個單位約人民幣60,000元至人民幣70,000元。未出售物業中停車場之估值為每個單位人民幣65,000元，屬於此範圍之內。就住宅公寓而言，可資比較交易亦指於二零一六年八月之最近出售交易，且亦位於永州市零陵區。標的住宅公寓之總建築面積介乎約80至150平方米，且單價介乎每平方米約人民幣3,100元至人民幣3,300元。於二零一六年八月三十一日，僅有一個住宅物業單位未出售，估值為每平方米人民幣3,000元，略低於此範圍。據戴德梁行告知，價格較低反映該未出售單位之地段較遜。由於戴德梁行選定之可資比較交易為最近在與未出售物業相同之城市/地區發生之出售交易，且有關經選定可資比較交易的標的物業之規模亦與未出售物業類似，吾等認為，戴德梁行選定之可資比較交易符合戴德梁行之選擇標準，且鑒於彼等與未出售物業之相似性，當屬合理。由於未出售物業之單價與可資比較交易之單價範圍相當，吾等亦認為戴德梁行在對未出售物業進行估值時所採用之單價屬公平合理。

除對經選定可資比較交易詳情之了解及評估其合理性外，吾等亦已與戴德梁行討論，以了解其對未出售物業進行估值時所考慮之假設。戴德梁行亦告知，未出售物業之估值乃根據香

港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)進行。根據上文所述，吾等相信，戴德梁行對未出售物業進行估值時採納之上述估值方法及戴德梁行所考慮之假設乃屬適當，並已按合理基準審慎及客觀地作出。

#### 出售貸款代價

出售貸款代價224,619,978港元乃由譽浚及廣州天譽參考於二零一六年六月三十日之出售貸款經公平磋商後協定。由於出售貸款代價將就於二零一六年六月三十日與完成日期出售貸款之差額按等額基準作出調整，吾等認為出售貸款代價當屬公平合理。

#### 2.4.3 付款條款

總代價人民幣279,643,773元(可予調整)將由廣州天譽按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣10,000,000元於出售協議日期支付作為可退還按金；
- (ii) 總代價之50%(包括按金)於向相關工商管理部門提交股權轉讓申請當日支付；及
- (iii) 總代價之50%於相關工商管理部門批准股權轉讓後三(3)個月內支付。

吾等認為上述付款條款當屬公平合理，因為總代價將由廣州天譽於中國有關工商管理部門批准股權轉讓後合理時限內支付。

#### 2.4.4 出售協議之先決條件

有關出售協議之先決條件，請參閱董事會函件「出售協議之先決條件」一節。

### 2.5 結論

經考慮上文所述所有因素後，吾等認為，出售協議(包括總代價)之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 3. 出售事項之財務影響

#### 3.1 盈利

由於永州天譽於出售事項完成後將不再為 貴公司之附屬公司，永州天譽之財務業績未來將不再匯總至 貴公司之綜合財務報表。

誠如本通函附錄三所載列，根據永州天譽於二零一六年六月三十日之未經審核負資產淨額、於二零一六年六月三十日之出售貸款及未出售物業於二零一六年八月三十一日之估值，預期 貴公司將因出售事項錄得收益約人民幣95,900,000元，其乃根據下表所示計算得出：

人民幣百萬元	
<b>總代價</b>	<b>279.6</b>
就以下各項作出調整：	
出售事項所產生開支	(1.4)
相關稅項開支	(5.0)
	(6.4)
<b>總代價淨額</b>	<b>273.2</b>
減：	
永州天譽於二零一六年六月三十日之 未經審核資產淨值，已剔除出售貸款並就以下各項作出調整：	
(i) 永州天譽項目中資本化之財務成本；及	
(ii) 撤銷譽浚向永州天譽收取之 工地開支	(156.2)
永州天譽於二零一六年六月三十日之非控股權益	(21.1)
	(177.3)
<b>預期 貴公司因出售事項錄得之收益</b>	<b>95.9</b>

有關上述計算及調整之詳細說明，請參閱本通函附錄三所載隨附附註。

#### 3.2 資產淨值及資產負債比率

根據 貴公司於一六年上半年之中期報告， 貴集團分別錄得 貴公司擁有人應佔權益總額及資產淨值總額約1,766,100,000港元及1,770,300,000港元。於二零一六年六月三十日， 貴集團之總資產為約10,296,900,000港元及 貴集團之負債總額為約8,526,600,000港元。於二零一六年六月三十日， 貴集團之淨資產負債比率為約22.3%。

誠如本通函附錄三所載列，由於出售事項，貴集團之總資產增加約52,700,000港元。該增加主要由於出售事項所得款項淨額所致，而其由持作出售物業減少部分抵銷。貴集團之負債總額將減少約64,300,000港元，此乃由於有關永州天譽之貿易及其他應付款項以及物業預售訂金減少所致。經計及上述因素後，貴集團之淨資產負債比率將減至約12.2%。

### 3.3 流動資金

誠如本通函附錄三所載列，由於出售事項，貴集團之現金及銀行結餘將增加，增加之金額主要為出售事項之估計所得款項淨額，而持作出售物業將減少，減少之數額主要為未出售物業之銷售額。貴集團於二零一六年六月三十日之流動比率為約1.32，並將於完成後保持穩定，為約1.34。

股東及投資者敬請留意，上文討論之上述財務影響須待審核及將會有所變化，並取決於上述出售資產之賬面值，以及貴集團於完成日期之財務狀況。

### 3.4 結論

根據上文所述，吾等認為，預期貴集團將自出售事項錄得收益，並預計貴集團之淨資產狀況及資產負債比率將因出售事項而有所改善。

## 4. 推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，尤其是以下各項：

- 物業開發及銷售過往一直是貴集團之最大收益來源，而出售事項因此被視為與貴集團之主要業務相符；
- 永州天譽項目貢獻貴集團一五財年總收益之逾80%，且永州天譽項目之大部分可出售總建築面積於二零一六年六月三十日前已出售及交付；
- 永州天譽項目之盈利能力過往一直欠佳，因為永州天譽自二零一三年起持續錄得年度／期間虧損淨額，且已就永州天譽項目之未出售或已落成物業作出減值虧損撥備；
- 根據吾等自貴公司管理層獲悉及吾等對湖南省及永州市住宅及商用

物業市場之研究，有關最近物業銷售之統計數據已表明湖南省及永州市之物業市場均呈下滑趨勢，此乃影響 貴集團物色第三方買家按市值一次性收購未出售物業之能力之不利因素；

- 貴公司已於二零一五年決定透過與永州市區政府訂立協議終止其於永州市之投資計劃，以終止永州整個項目剩餘階段之開發；
- 出售權益代價乃根據經調整資產淨值（其考慮市場估值（基於下文所概述吾等對戴德梁行所選定可資比較交易之評估，吾等認為其公平合理）釐定，及出售貸款代價乃根據出售貸款釐定，倘於二零一六年六月三十日與完成日期之價值出現任何重大變化（就出售權益代價而言）或價值出現任何變化（就出售貸款而言），二者均將按等額基準作出調整；
- 吾等已與戴德梁行討論，以了解其估值方法以及戴德梁行為達致市場估值所選定可資比較交易之詳情，並認為經選定可資比較交易當屬合理，因為彼等為最近在與未出售物業相同之城市/地區發生之出售交易，且有關可資比較交易的標的物業之規模與未出售物業類似；及
- 預期出售事項將為 貴集團帶來收益，且將為 貴集團產生額外營運資金，並因此降低其資產負債比率；

吾等認為，出售協議乃正常商業條款並於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且出售事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會提呈以批准出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
上銀國際有限公司  
企業融資 企業融資  
董事總經理 副總裁  
鄭敏華 高子軒  
謹啟

二零一六年十月二十六日

附註： 上銀國際有限公司之鄭敏華女士自二零零四年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，及上銀國際有限公司之高子軒先生自二零一零年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌代表。上銀國際有限公司之鄭敏華女士及高子軒先生於企業融資行業分別擁有逾20及6年經驗，並完成多個有關涉及出售的關連交易的獨立財務諮詢工作。

## 1. 財務概要

本集團截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料分別於本公司截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止各年度之年報內披露。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務資料披露於本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。

上述財務資料已於本公司網站([www.tianyudc.com](http://www.tianyudc.com))及下文所載聯交所網頁刊發：

文件	鏈結
截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415471_c.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415471_c.pdf</a>
截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN20150427556_c.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN20150427556_c.pdf</a>
截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0421/LTN20160421674_c.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0421/LTN20160421674_c.pdf</a>
截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告	<a href="http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0921/LTN20160921282_c.pdf">http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0921/LTN20160921282_c.pdf</a>

## 2. 債項聲明

於二零一六年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團未償還銀行及其他借貸的本金總值為約人民幣3,714,100,000元，包括：

- (i) 以發展中物業、租賃土地及樓宇以及投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品之銀行貸款約人民幣943,800,000元。本公司亦提供公司擔保為一項約人民幣67,400,000元之銀行貸款還款作擔保；
- (ii) 以余先生提供的個人擔保及余先生實益擁有的本公司1,587,168,407股股份之股份押記作為抵押取得60,000,000美元(人民幣401,400,000元)之銀行貸款；
- (iii) 一間澳門銀行所提供合共約人民幣392,600,000元的貨幣市場貸款，以人民幣388,400,000元之銀行存款作為抵押取得一間中國銀行出具的信用證作為抵押；

- (iv) 從第三方實體取得人民幣27,000,000元的委託貸款，該第三方實體代表本公司的附屬公司以其擁有之物業作為抵押借取一項銀行貸款。該項貸款融資亦以本公司提供的公司擔保及余先生提供的個人擔保作為抵押；
- (v) Ample Mark Enterprises Limited (「Ample Mark」) 向本公司提供560,000,000港元(人民幣483,000,000元)之貸款(「貸款」)及認購由本公司所發行本金總額為40,000,000港元(人民幣34,500,000元)之可換股債券(「可換股債券」)。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，可換股債券持有人有權於發行日期及之後截至可換股債券到期日(二零一七年七月二十二日，可換股債券持有人可酌情延長兩年)止任何時間，按經調整換股價每股1.014港元(可予調整)將所有或任何部分之可換股債券本金額轉換為股份。

根據日期均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的實體之一切權利、所有權及權益，作為償還貸款及可換股債券的抵押；

- (vi) 向若干債券持有人發行本金總額為100,000,000港元(約相當於人民幣86,300,000元)之無抵押債券，於三年後即二零一九年到期；及
- (vii) 本金額合共1,560,000,000港元(約相當於人民幣1,345,500,000元)之中期無抵押債券，本金總額分別為290,000,000港元(人民幣250,100,000元)於二零二四年到期之債券，60,000,000港元(人民幣51,800,000元)於二零二五年到期之債券，570,000,000港元(人民幣491,600,000元)於二零三一年到期之債券及640,000,000港元(人民幣552,000,000元)於二零三二年到期之債券。

此外，於二零一六年八月三十一日，本集團已訂約但尚未作出撥備的房地產開發成本承擔約為人民幣1,489,300,000元。

於二零一六年八月三十一日，若干銀行對本集團授予若干物業買方的按揭銀行貸款授出信貸融資，而本集團就此提供為數約人民幣3,734,200,000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貸款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頒發予物業買方時終止。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。



除前述者及集團內公司間之負債及於日常業務過程中產生之正常貿易及其他應付款項外，於二零一六年八月三十一日，本集團並無任何已發行但未償還或已同意將予發行之債務證券、未償還銀行借貸、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、按揭、抵押、其他借貸性質之債務、融資租賃或租購承擔、擔保或重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮餘下集團可動用之財政資源（包括現有信貸融資及內部資源），且出售事項可如目前預期完成，餘下集團之可用營運資金足以撥付其現時及自本通函日期起未來至少十二個月之資金所需。

### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表之結算日）至最後可行日期（包括該日）以來發生任何重大不利變動。

### 5. 餘下集團之財務及貿易前景

於出售事項完成後，餘下集團將繼續從事物業開發、物業投資及物業管理。

誠如本通函董事會函件「有關餘下集團之資料」一段所載，餘下集團將持續執行三個發展中物業項目，即洲頭咀項目、南寧天譽花園項目及天譽南寧東盟創客城項目，預期該等項目將於二零一六年起至二零二二年完工。

該三個房地產項目中，兩個項目（南寧天譽花園項目及天譽南寧東盟創客城項目）位於廣西省南寧市內新區五象新區，而洲頭咀項目位於廣州著名的白天鵝賓館對面，飽覽珠江河畔全景。洲頭咀項目及南寧天譽花園項目已開始預售並取得佳績。

在經濟上，受大規模供應貨幣並導致放寬對市場參與者提供信貸的普遍影響，內地許多地區的房地產市場在二零一六年過去數月均增長熾熱。我們於廣州的豪華住宅項目—洲頭咀項目的銷售增長正在趕上其他一線城市，而面對大眾房地產市場的較小型公寓—南寧天譽亦錄得強勁銷售。同時，中國部分地區的地價增速超過在售房源。上述狀況引發各市政府新一輪降溫政策，收緊銀行借貸並於部分快速增長的地區限制買家進入房地產市場。

餘下集團已於本年度前幾個月獲得令人滿意的預售所得款項回報，增加其流動資金及改善資產負債狀況，為進入其歷史新紀元做好充分準備。管理層於等待有關政策出台時，繼續尋求合適之新項目，但謹慎收購土地，旨在維持穩定擴張的同時避免過度風險。

展望未來，誠如本通函所載董事會函件中「訂立出售協議之理由及所得款項用途」所述，本集團預期，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，並將竭盡所能使業務在不遠未來可持續增長。

## 6. 餘下集團之管理層討論及分析

### 截至二零一六年六月三十日止六個月

#### A. 業務回顧

天河項目已落成及於期內交付給買方，促使餘下集團創下銷售新高。截至二零一六年六月三十日止首六個月，餘下集團確認物業銷售為人民幣1,115,600,000元。

截至期間結束日，餘下集團正在預售兩個項目，即廣州市洲頭咀項目及南寧市南寧天譽花園項目。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。於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。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

包括於二零一六年四月竣工的廣州天河項目，餘下集團於二零一六年前六個月在中國大陸正在進行合共四項房地產開發項目的發展。於二零一六年八月二十六日，餘下集團現有項目之總建築面積為約2,932,000平方米。

餘下集團現有項目於二零一六年八月二十六日之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 可開發總 建築面積 平方米	預計 竣工年份	餘下集團 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%
總計			<u>2,932,000</u>		

#### 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%。餘下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。

於二零一六年七月二十五日，所有樓棟均已封頂。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(可售建築面積合共約為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，餘下集團已簽合同銷售約人民幣2,064,900,000元(可售總建築面積約為57,000平方米)。

#### 天河項目

該項目包含了可建建築面積約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的國際四星級酒店(廣州天河雅樂軒酒店(「雅樂軒酒店」))、服務式公寓及一流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(未扣除應由餘下集團承擔的若干開發成本)。

該項目於二零一六四月年竣工並交付買家。雅樂軒酒店已自二零一六年五月中開始營業。該項交易之銷售交易記錄為物業銷售，產生的盈利錄入餘下集團於本期間賬目。

#### 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。自餘下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」，正發展為可建總建築面積約1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建建築面積約918,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建建築面積約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，全部五個區域均在施工中。在合共65幢大樓中，已有40幢大樓封頂。可售建築面積約605,800平方米的第3、4及5區物業單位已開始預售，其自首次推出以來已簽訂合同銷售金額合共約為人民幣3,430,100,000元（可售總建築面積約為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區內的可售建築面積合共為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，餘下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，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，有關計劃可建建築面積合共約為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（非正式名稱為天譽東盟塔）、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。

於二零一六年七月二十五日，開發工作已展開。天譽東盟塔的抗震結構設計計劃高度約為530米，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。各區建築工程預計將於二零一八年至二零二二年期間完成。

## 2. 投資物業

餘下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84.4%。董事認為，該等物業已在餘下集團於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元公允列賬。

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的租用率為74.8%。董事認為，該物業已在餘下集團於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（約合145,700,000港元）公允列賬。

## 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。物業銷售作為餘下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。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，餘下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。餘下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。餘下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，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。

## 財務回顧

### 銷售營業額及利潤率

餘下集團最大的收入來源為物業銷售。於本期間內，餘下集團的天河項目落成並交付。天河項目的交付為餘下集團帶來破紀錄的收益達人民幣1,115,600,000元。

物業銷售的整體毛利率為24.4%。

餘下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，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，餘下集團的物業管理公司提供相對穩定收入人民幣10,500,000元。該項業務的利潤率達67.6%。

餘下集團於本期間的整體毛利率達25.3%。

### 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)上升至人民幣27,200,000元。行政及其他經營開支增至人民幣67,400,000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。員工成本為總經營開支最大的開支項目，達人民幣39,600,000元。

### 財務費用

由於已收物業預售所得款增加並已用作償還餘下集團債務，餘下集團債務減少，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。

### 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及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

就來自物業銷售及物業管理所得溢利產生的企業所得稅作出稅項撥備。

### 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115,600,000元，其中本公司股東應佔溢利人民幣111,300,000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	-0.3%	<u>10,300,998</u>	<u>10,326,935</u>
資產淨值	17.6%	<u>1,838,705</u>	<u>1,563,390</u>

在建中發展物業的賬面成本合共為人民幣6,850,000,000元，為餘下集團總資產總額最大資產分類。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255,100,000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851,800,000元、貿易訂金及應收款項人民幣612,200,000元，以及就出售天河項目股本權益應收海航的出售代價餘款人民幣140,000,000元。

#### 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，餘下集團的債務合共人民幣1,771,200,000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，餘下集團於本期結束日的債務為人民幣1,382,100,000元。



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23.1%。

	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
流動資產(A)	-0.2%	<u>9,459,656</u>	<u>9,481,316</u>
流動負債(B)	-9.5%	<u>7,089,881</u>	<u>7,835,535</u>
流動比率(A/B)	9.9%	<u>1.33</u>	<u>1.21</u>

於期間結束日，流動資產穩定維持在人民幣9,459,700,000元。

於期間結束日，總流動負債為人民幣7,089,900,000元，較去年年度結束日減少9.5%。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1.33倍，反映本公司清算資產以履行償貸承擔的能力有所改善。

### 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，以取得授予餘下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(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。餘下集團有足夠資產為其債務提供抵押。

## 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，並將即時在餘下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，餘下集團並無任何其他重大或然負債。

## 庫務管理

餘下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，餘下集團若干融資、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，餘下集團有以外幣計值的借貸及金融衍生工具，相等於人民幣1,645,400,000元，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。

餘下集團預期，人民幣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，屆時將會對餘下集團的盈利能力帶來負面影響。儘管餘下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。

## 僱員

餘下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，餘下集團共僱用534名全職僱員（包括本公司四名執行董事），其中136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，餘下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，餘下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。

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

餘下集團於該年度的業務情況，確認了中國部分地區的物業市道正溫和復甦。儘管中國大陸經濟放緩，惟隨著年內多項監管政策放寬及刺激措施推出市場推動物業需求，於該年度內，部分地區的物業銷售轉趨正面。然而，在於一二線城市的基本房屋需要提供了大量的房屋需求，不論價格及銷量均錄得不同程度的上升。相反，三四線城市的銷售則仍未觸底回升，其中大量存貨的問題仍未解決。

於該年度，餘下集團已推出兩個項目作預售，即廣州市洲頭咀的豪華住宅項目及南寧市南寧天譽花園的高級住宅項目。廣州市及南寧市項目的預售表現符合管理層的預期。

### 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以公開拍賣取得位於南寧江邊的新項目（計劃可發展建築面積約為1,405,000平方米），於二零一五年十二月三十一日，餘下集團於中國大陸合共正在進行四項房地產開發項目的發展。於本報告日期，餘下集團現有項目之可建建築面積合共約3,044,000平方米。

餘下集團於本報告日期的現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 可開發總 建築面積 平方米	預計 竣工年份	餘下集團 所持權益
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	二零一七年	72%
天河項目	廣州	商業	112,000	二零一六年	(附註)
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%
總計			<u>3,044,000</u>		

附註：

餘下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餘下集團之綜合損益確認。

#### 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%。餘下集團持有落成物業餘下72%法定業權。

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。

於二零一六年二月二十五日，該項目之園景已經進一步升級改造。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（可售建築面積合共約為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。截至二零一六年二月二十五日為止，餘下集團已簽合同銷售約人民幣1,544,200,000元（建築面積約為44,600平方米），當中已收取約人民幣1,472,200,000元的預售訂金。

#### 天河項目

該項目包含了可建建築面積約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。於二零一六年二月二十五日，正在進行落成所需之最後驗收檢查。預期已落成物業將會於二零一六年年中前完成交付。

根據於二零一零年訂立的出售協議，從事發展該項目的項目公司的股權權益已出售予海航酒店控股集團有限公司（「海航酒店」），總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除應由餘下集團承擔的財務及其他成本），而餘下集團須於取得已落成樓棟的產權後交付該項目。

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完工，而銷售交易及有關出售物業的收益屆時將全數錄入餘下集團賬目。

#### 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。自餘下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，項目定名為「南寧天譽花園」，正發展為可建建築面積約1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建建築面積約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。

截至二零一六年二月二十五日，全部五個區域均在施工中。在合共65幢大樓中，已有31幢大樓封頂。可售建築面積約429,400平方米的第3、4及5區物業單位已開始預售，其自首次推出以來已簽訂合同銷售金額合共約為人民幣2,067,900,000元（可售建築面積約為340,900平方米），當中已收取預售訂金約人民幣1,373,900,000元，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區內的可售建築面積合共為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，餘下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，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，有關計劃可建建築面積合共約為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、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。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期間完成。

## 2. 投資物業

餘下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：

於二零一五年十二月三十一日，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84.4%。董事認為，該等物業已在餘下集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表中，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平方呎已或將會出租予第三方租客，其餘5,800平方呎作自用。於二零一五年十二月三十一日，出租面積的租用率為74.8%。董事認為，該物業已在餘下集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值約人民幣122,100,000元（145,700,000港元）列賬。

## 業務展望

經歷了二零一五年的波動，中國於二零一六的主要經濟目標為實現軟著陸。軟著陸將讓經濟可平穩過渡至國內生產總值增長率處於低水平的「新常態」，同時允許較慢但更可持續的發展。經濟增長放慢，加上大量新的房地產供應，均將推高三四線城市住宅物業的空置率，惟一二線城市的物業市道則維持穩定。為達成有關經濟目標，餘下集團預期，中央政府可能有進一步的寬鬆政策推出。

於二零一六年主要繼續預售洲頭咀及南寧天譽花園項目，而管理層已設定全年銷售額目標為人民幣36億元。為達成此目標，儘管面對市場上的各種挑戰，管理層仍然會致力促進銷售額。視乎預售物業的交付時間，合同銷售額將會於二零一六年至二零一八年間轉為已確認銷售額。於二零一六年年度，餘下集團的項目提供將於年度內落成及可確認為收入的可銷售建築面積合共約為190,100平方米，其中包括南寧天譽花園項目提供78,100平方米，而天河項目則提供112,000平方米。有關天河項目，將有收益約人民幣1,114,600,000元於二零一六年確認。

餘下集團已建立物業組合，可供於未來幾年進行預售及銷售。有關銷售額將無疑可明顯改善餘下集團的自由現金狀況，其可用作收購新項目，以支持餘下集團作為中國內地財政穩健發展商的業務。

## 財務回顧

### 銷售營業額及利潤率

餘下集團於該年度並無物業銷售。

餘下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，貢獻相對穩定的收益，約為人民幣18,300,000元。該年度之租賃收入上升反映該等物業的租用率有所上升。於二零一五年十二月三十一日，天譽花園二期的商業平台及安盛中心的租用率分別為84.4%及74.8%。此收入的毛利率為89.0%。

於該年度內，餘下集團於二零一四年初收購的物業管理公司提供另一項新的業務，為餘下集團帶來相對穩定收入約人民幣21,200,000元。該年度此業務收入下降是因為於二零一四年十一月出售一家曾為餘下集團去年出售之貴陽住宅項目提供服務的物業管理公司。

由於本期間邊際利潤較低的物業銷售並無產生收入，餘下集團於本期間的整體毛利率為76.5%。

### 營運開支

由於年內加強市場推廣活動以配合南寧天譽花園項目和洲頭咀項目之預售，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)約為人民幣42,800,000元。行政及其他經營開支約為人民幣121,200,000元。員工成本為經營開支的最大開支項目，約人民幣70,800,000元。員工成本上升主要是因為物業發展業務而招聘更多高層員工，其薪酬水平較高所致。

### 財務費用

財務費用(包括安排費)上升至約人民幣264,600,000元。有關上升是因為餘下集團於該年度內增加借貸，以撥付收購地塊和項目的建築工程。大部分已產生的財務費用已資本化為發展中項目的成本，僅有約人民幣1,800,000元於該年度經營業績中扣除。

### 非經營項目

由於中國人民銀行於二零一五年八月調低人民幣官方匯率，故截至二零一五年十二月三十一日為止，人民幣兌港元或美元的匯率已貶值6%。貶值導致於年度結束日將以外幣計值之離岸債項換算為人民幣時出現未變現匯兌虧損人民幣69,000,000元。

其他非經營項目主要包括本公司於該年度發行本金額為40,000,000港元的可換股債券及於二零二四年及二零三一年到期之中期債券嵌入的衍生金融資產／負債公平價值變動收益人民幣2,600,000元及投資物業公平市場價值的重估盈餘人民幣6,700,000元。

### 稅項

餘下集團於該年度就應課稅溢利應繳企業所得稅計提的稅項撥備並不重大。



**股東應佔虧損**

於該年度內，本公司的綜合除稅後虧損為人民幣188,400,000元，其中本公司股東應佔虧損為人民幣178,900,000元。

**流動資金及財務資源****1. 資產基礎**

	百分比變動	二零一五年 十二月三十一日 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	56.7%	<u>10,326,935</u>	<u>6,588,535</u>
資產淨值	-10.6%	<u>1,563,390</u>	<u>1,749,705</u>

於該年度內，總資產隨著餘下集團於房地產發展的業務增長而增加至合共人民幣10,326,900,000元。在建中發展物業的賬面成本合共為約人民幣6,115,600,000元，為餘下集團總資產的最大資產分類。其他資產包括於天河項目之權益人民幣786,200,000元、投資物業公平市場價值合共人民幣570,100,000元、自用物業、廠房及設備人民幣262,000,000元、出售天河項目應收代價款人民幣105,000,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣922,700,000元、現金及現金等值項目人民幣364,600,000元、短期投資人民幣460,000,000元，其餘資產包括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的出售代價餘款。

**2. 資本架構及流動資金**

於年度結束日，餘下集團的債務合共人民幣2,772,400,000元。除借貸外，債務亦包括應付銀行的貨幣市場貸款人民幣891,600,000元，有關貸款以銀行發出的信用證作擔保，信用證則以存入商業銀行的現金存款人民幣452,000,000元及短期投資人民幣460,000,000元作抵押。撇除該等貨幣市場貸款，餘下集團於年度結束日的債務為人民幣1,880,800,000元。

於年度結束日的債務比率(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53.2%。該年度債務比率上升反映餘下集團增加債務為發展項目的發展成本提供資金。

管理層已小心監察債務狀況，務求在債務與資金流動性之間取得平衡，以確保餘下集團的債務責任及財務需要能同時得到照顧。餘下集團過往依賴借貸來維持營運，以維持現有項目之發展。然而管理層指出，餘下集團將於未來幾年通過現有物業組合銷售變現可觀的流動資金，並可於未來二零一六年至二零二二年交付已落成物業後將確認合同銷售額的溢利。這些無疑將強化餘下集團的現金及資本狀況，以支持其收購新發展項目。

		二零一五年 十二月三十一日 百分比變動 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(A)	94.9%	<u>9,481,316</u>	<u>4,865,289</u>
流動負債(B)	174.6%	<u>7,835,535</u>	<u>2,853,495</u>
流動比率(A/B)	-29.2%	<u>1.21</u>	<u>1.71</u>

於年度結束日，流動資產合共為人民幣9,481,300,000元，較去年年度結束日增加94.9%。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。

於該年度結束日，總流動負債約為人民幣7,835,500,000元，較去年年度結束日增加174.6%。流動負債增加主要是由於已收取預售所得款增加、須於一年內償還的借貸、天河項目預期將於二零一六年初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，以及年內擴充發展活動導致應付承包商負債增加所致。

流動比率於該年度結束日為1.21倍，反映於年度結束日，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人民幣3,660,300,000元及就出售天河項目之股本權益從一名買家收取的代價合共人民幣990,000,000元。該等負債將於有關項目按管理層的目標時間表落實竣工後確認為收益。至於其他流動負債，由於可見將來的預售及銷售活動將產生大量流動資金，管理層預料，餘下集團的流動資產足以應付短期債務。

### 3. 借貸及資產抵押

洲頭咀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，以取得授予餘下集團用作其一般營運資金之融資信貸。此外，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）的全部已發行股份已作為抵押而質押予貸款人及於二零一五年發行予一間金融機構的可換股債券持有人。於年度結束日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣2,402,500,000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年度結束日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣7,425,300,000元。抵押品為債權人提供足夠槓桿。餘下集團有足夠資產以應付其債務。

### 或然負債

於二零一五年七月二十八日，廣州港的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就發展有關物業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。管理層認為，所有拆卸及重置工作已經完成，而譽城已全數支付有關成本。有關索賠目前正在庭外處理，並正在與申索人及項目公司進行磋商。餘下集團相信項目公司有法律理據就索賠進行爭辯，因此，董事並無在餘下集團的賬目內就申索人所索的賠償計提撥備。

除上文所述者外，於二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無任何其他重大或然負債。

## 庫務管理

餘下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，餘下集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元及美元計值。於年度結束日，餘下集團有以外幣計值的借貸及金融衍生工具，共相等於人民幣1,739,800,000元以及賬面值相等於人民幣190,700,000元的海外物業。其他資產及負債主要以人民幣計值。

與過往年度不同，自二零一五年八月起及截至該年度結束日，人民幣兌換港元及美元的匯率貶值6.2%。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69,000,000元尚未變現。在綜合一間在香港營運的附屬公司於年度結束日之資產及負債時，錄得未變現匯兌虧損人民幣900,000元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

我們預期，人民幣匯率於二零一六年將會繼續波動，而人民幣可能會進一步貶值，在外幣計值債務償還時或於報告期結束日換算為人民幣將產生虧損，屆時將會對餘下集團的利潤帶來負面影響。儘管本公司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，以人民幣債項或金融工具為外幣債項再融資或減少外幣債項，務求按合理成本管理外匯風險，從而減低外幣風險。

## 風險管理

餘下集團管理層須面對及處理不少業務風險，尤其是在向下的商業週期，物業銷售處於低水平及難以預測，可能導致現金流的流動性問題。此外，作為內地房地產發展商，餘下集團須面臨很多因政府法規改變而帶來之不明朗因素。管理層會定期評估可能出現之風險及不明朗因素以及其對業務及經營環境之影響，並將不時制訂策略，從而減輕有關風險及不明朗因素之影響。於本財政年度內，餘下集團已設立風險管理委員會，其協助制訂程序，讓高級管理層識別現有及新風險，以及制訂合適政策，根據影響的重大性安排處理風險的優先次序。

## 僱員

餘下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。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團共僱用540名全職僱員（包括本公司四名執行董事），其中140名僱員於若干地盤辦事處工作、166名在廣州總辦事處及香港辦事處提供物業發展業務的中央管理及支援工作以及234名全職僱員於廣東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，餘下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，餘下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。

## 截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

二零一四年對眾多物業發展商來說是艱辛的一年。據國家統計局所報（附註），物業界別表現疲弱，使二零一四年中國房地產投資比去年增長放慢至10.5%（二零一三年：19.8%），而物業銷售按年下跌6.3%。中國大陸經濟低迷，使整體消費氣氛受不利影響，尤其對經濟升跌較為敏感的物業需求影響更甚。於年初，市場整體認為經濟會硬著陸，國內各地的買家情緒低迷，加上大量存貨供應，物業開發商被迫以較低毛利率出售物業。餘下集團的物業發展業務受住宅物業需求遲緩影響。三四線城市的情況尤其嚴峻，在該等地區，物業需求疲軟導致存貨囤積，且物業價格並不取決於產品質素，物業銷售競爭尤其激烈，導致銷售價格承受巨大壓力。

面對潛在的下行趨勢並為了維持所需流動資金以撥付餘下集團營運，管理層一直努力從一些在產生盈利及現金方面效率不佳的項目中取得足夠現金。為有效套現組合，除積極地努力推銷於該年度推出作預售的南寧天譽花園項目物業外，管理層出售餘下集團於貴陽項目最後一期的全部股權以及為南寧天譽花園項目引入20%股權合伙人，取得現金所得款項合共約人民幣70,500,000元。

隨著市場氣氛持續改善及於最近數月積壓的需求得到釋放，管理層預期市場於二零一五年將逐步回復。除最新購入的南寧江邊項目外，餘下集團將於二零一八年完成其所有項目，為維持餘下集團物業發展業務自二零一八年下個開發循環可持續增長，管理層訂立目標，選定在一線城市及南寧市具穩固市場需求及具強勁增長潛力的地區，並於該等地區建立土地儲備。

附註：來源：<http://www.businessspectator.com.au/article/2015/1/20/china/chinas-slowing-growth-has-silver-lining>

## 物業組合

### 1. 發展中物業及土地儲備

年內，包括貴陽項目（已於該年度內出售的項目），餘下集團於中國大陸合共已進行或正在進行五項房地產開發項目。截至本報告日期止，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（計劃可開發建築面積約為1,425,000平方米），餘下集團現有項目之土地儲備總建築面積合共約3,033,000平方米。

餘下集團現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 可開發總 建築面積 平方米	預計 竣工年份	餘下集團 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%
天河項目	廣州	商業	112,000	二零一六年	(附註)
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	南寧	綜合	1,425,000	二零一八年至 二零二二年	100%
總計			<u>3,033,000</u>		

附註：

餘下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。

#### 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建築面積的28%。餘下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。該面積為43,609平方米的項目將發展為總建築面積合共約320,000平方米的混合用途項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、市政及其他設施、地下停車場和支援商業設施。

截至二零一五年二月二十五日，A1棟已封頂，其他樓棟的主體結構將於二零一五年完成。管理層預期A4和A5棟將於二零一六年落成及開始向買家交付，而A2、A3、A6和A7棟將於二零一七年交付。除目前計劃以長期租約持有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棟及特定的停車位置（總建築面積合共約為81,000平方米））預期於二零一五年及往後年度預售。A6和A7棟的住宅單位於二零一五年一月開始預售，截至二零一五年二月二十五日，餘下集團已簽銷售合同總建築面積約為7,300平方米和已收取合同銷售額中約人民幣181,400,000元的按金。

#### 天河項目

該項目包括建築面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為座落於廣州中部商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的混合用途發展項目。兩座塔的幕牆已完成，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，項目的股本權益已於二零一零年出售予海航酒店，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除應由餘下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，而餘下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完工，而於二零一零年訂立的相關銷售交易屆時將全數錄入餘下集團賬目。

#### 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。自餘下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」的項目正發展為總建築面積約1,176,000平方米的住宅區，當中包括建築面積約887,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及總建築面積合共約289,000平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。該項目分為五個區域，名為第3、4、5、6及7區。

截至二零一五年二月二十五日，所有區域均在施工中。建築面積約78,000平方米的3區物業單位已開始預售，截至二零一五年二月二十五日已簽訂銷售合同金額約為人民幣185,000,000元，佔建築面積42.2%，該等物業單位預定於二零一六年第四季度開始交付買家。管理層亦計劃開始預售第4及5區內若干部分，並預期自二零一六年末至二零一八年分階段向買家作出實體交付。第4、6及7區內總建築面積合共為263,000平方米將交付予原土地使用者作為安置房屋，並已於年內從區政府收取訂金合共約人民幣993,200,000元。此外，餘下集團已經收到有興趣團體買家的訂金約人民幣179,900,000元。

#### 天譽南寧東盟創客城項目

於二零一五年二月，餘下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194,220.95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，包含可供出售及租用的住宅及商業物業，包括購物商



場、酒店、辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃總建築面積合共約為1,425,000平方米。根據最新的設計圖紙，將會發展總建築面積約為1,382,000平方米的可銷售總面積，其中，零售物業（包括購物商場及臨街店舖）的總建築面積約為93,000平方米，辦公室的總建築面積約為427,000平方米，酒店的總建築面積約為45,000平方米，休憩及娛樂設施的總建築面積約為33,000平方米，住宅物業的總建築面積約為492,000平方米，以及停車位的總建築面積約為292,000平方米。為符合授予土地的條件，董事決定，總建築面積合共約為50,000平方米的零售物業購物商場將會持有為期不少於20年。其餘可銷售面積將會發展作銷售用途。初步項目開發工作將會在簽署土地使用權出讓合同後隨即於二零一五年上半年展開。

## 2. 投資物業

餘下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：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為19,800平方米的商業平台樓層，其中17,300平方米已經出租予租戶，其於二零一四年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣447,000,000元。由於舊租戶於二零一三年租期屆滿遷出後被新租戶租用物業補充，出租物業的租用率於二零一五年二月二十五日已回復至94.3%。另外2,500平方米由餘下集團之物業管理團隊佔用。

餘下集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方呎的辦公室物業，其中總建築面積8,800平方呎已出租予第三方租客，其餘面積作自用。該等租賃物業單位於二零一四年十二月三十一日經重估，公開市場價值約為人民幣109,500,000元（約138,800,000港元）。

## 業務展望

於二零一四年年初，國內大部分城市的物業在銷量和售價方面均表現緩滯，於二零一四年第四季度的最近數月，一二線城市表現輕微反彈，惟三四線城市市場表現仍低靡不振。最近數月觸底回升乃有賴按揭銀行的房屋按揭率下降，從而增加按揭貸款數量並刺激需求。隨著很多城市的政府於二零一四年放寬干預政策，管理層預期餘下四個城市（包括廣州）的購房限制將於不久後終止及不會再推行新的緊縮措施，取而代之是金融及行政支援政策如進一步放寬房屋按揭申請要求、減稅及整體放寬銀行放貸。董事認為，來年物業界別很可能復甦，購買意欲回復，致使物業價格和交易量輕微上升。

從本公司的角度而言，隨著於二零一五年推出所有現有項目（除剛購入的天譽南寧東盟創客城項目）作預售，於未來二零一五年及往後年度為餘下集團的收成期。其中特別是洲頭咀項目，其作為廣州市內一項大型高檔項目並為一隻現金牛，將顯著改餘下集團流動資金水平。其後餘下集團可憑藉更強的資產狀況和呈改善的流動資金，增強餘下集團撥資收購新土地的能力，以維持餘下集團未來數年的增長勢頭。憑藉洲頭咀及廣州天河的兩個項目和南寧的兩個項目，未來數年物業銷售的營運表現勢必光明。餘下集團的底線盈利將強勢逆轉。

董事致力維持餘下集團物業銷售及盈利兩者的穩定增長，最終提升本公司股份對其股東的內在價值。為達成有關目標，管理層持續審閱現有項目的表現，並採取積極行動以將表現較遜的項目變現。此外，餘下集團會不時檢討土地及項目收購策略，務求小心及選擇性地採取對該等城市對房地產的需求潛力具針對性的策略。在未來年度，餘下集團將會集中於物業市場穩固的一線城市或沿海城市如南寧市發展房地產項目。與此同時，餘下集團現正制訂更多管理措施以發展更清晰的表現目標，從而推動各級員工。

## 財務回顧

### 銷售營業額及利潤率

由於該年度內交付的物業量少，因此，該年度的營業額金額為人民幣14,000,000元，來自餘下集團在二零一四年年中出售貴陽項目前，交付該項目高層公寓之總建築面積2,600平方米。該年度物業銷售之毛利率為34.5%。

餘下集團的非核心業務為主要租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心的辦公室，貢獻總收益人民幣18,000,000元，較去年下降17.2%。租賃收入對收益和利潤率的貢獻相對穩定。然而儘管如此，由於該年度內出現臨時空置情況和部分面積轉作自用，該年度之租賃收入有所減少。此收入的利潤率為84.2%。

於二零一四年，餘下集團收購一物業管理公司的全部股本權益，旨在促進業務的橫向擴展。該業務於該年度提供相對穩定的收入人民幣25,400,000元，利潤率為76.3%。

儘管該年度內出售物業的利潤率偏低，餘下集團於該年度的整體毛利率為68.6%，較二零一三年的利潤率為高。原因是利潤率相對較低的物業銷售於該年度所佔餘下集團整體營業額之比例較二零一三年的低。

### 營運開支

由於南寧天譽花園項目開展預售推廣活動，銷售及市場推廣開支(包括廣告、宣傳、代理佣金和銷售員工成本)增至人民幣18,300,000元。行政及其他經營開支達人民幣96,000,000元。員工成本為該年度營運總開支的最大項目，為數人民幣51,000,000元。員工成本上升受到員工人數增加，主要由於擴充物業發展團隊以及新收購物業管理業務之物業管理團隊的共同影響所致。

### 財務費用

餘下集團於該年度增加之借貸，主要用於撥付收購南寧天譽花園項目和項目的建築工程。該年度內產生的財務費用(包括安排費)達人民幣224,600,000元。大部分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1,900,000元於該年度溢利中扣除。

### 非經營項目

非經營項目包括：(a)投資物業公平價值下降人民幣38,800,000元；(b)本公司向債券認購人發行可換股債券，其附帶賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(發展洲頭咀項目的項目公司的控股公司)的股權權利、向本公司沽出已兌換之股份的權利及本公司回購該等股份的權利，令這些嵌入於債券內的衍生金融負債公平價值減少淨額人民幣1,700,000元；及(c)出售餘下集團於貴陽項目之發展項目公司和提供貴陽項目物業管理服務之公司股本權益予第三方所產生的虧損，於該年度內，有關出售事項合共產生人民幣15,800,000元的虧損。

### 稅項

稅項多計提人民幣11,700,000元主要是由於廣州市的投資物業價值減少，其已經於先前年度有關物業價值上升時計提。

**股東應佔虧損／溢利**

該年度內錄得的營業額相對較低加上經營成本維持於高水平，對本公司於該年度的經營業績構成負面影響。本公司於該年度的綜合除稅後虧損為人民幣101,600,000元，其中本公司股東應佔虧損人民幣95,700,000元。

**流動資金及財務資源****1. 資產基礎**

		二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
	百分比變動	人民幣千元	人民幣千元
總資產	40.8%	6,588,535	4,678,012
淨資產	-7.4%	1,749,705	1,889,582

發展中物業為餘下集團總資產的最大資產分類。其他資產包括於天河項目之權益、投資物業、物業、廠房及設備、受限制及已抵押存款、現金及現金等價物及應收海航代價。在本公司於年度內投資更多於發展成本時，總資產根據項目的發展階段而增加。資產淨值減少是由於該年度虧損及因出售貴陽項目導致項目非控制性股東所持有之權益減少所致。

**2. 資本架構及流動資金**

於年度結束日，餘下集團的債務合共人民幣2,131,600,000元。有關增加是由該年度內增加借貸以應付餘下集團持續之項目的建造成本以及南寧天譽花園項目的收購成本所帶動。

於年度結束日的債務比率(以債務總額減現金及現金等值項目(「**債務淨額**」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為49.5%。債務比率上升反映餘下集團增加債務以為持續發展項目和新收購提供資金。有鑑於所有在建項目將於二零一五年進入預售階段，管理層認為，餘下集團具有足夠流動資金以應付到期時償還債務。

		二零一四年 十二月三十一日 百分比變動 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產(A)	66.6%	4,865,289	2,920,037
流動負債(B)	158.4%	2,853,495	1,104,326
流動比率(A/B)	-35.2%	1.71	2.64

於年度結束日，流動資產合共為人民幣4,865,300,000元，較去年年度結束日增加66.6%。流動資金增加是由於收購南寧天譽花園項目和因預售所收取現金及買家就將予出售物業支付之訂金增加所致。

於該年度結束日，總流動負債為人民幣2,853,500,000元，較去年年度結束日增加158.4%。流動負債增加主要是由於預售訂金及須於一年內償還的銀行借貸增加所致。

流動比率於該年度結束日為1.71倍，顯示流動資金因來年較多債務逐漸到期而收緊。管理層不時監察餘下集團的預測現金狀況，以確保有適當的監控措施使流動資金狀況穩定。

### 3. 借貸及資產抵押

洲頭咀項目的土地及在建工程和安盛中心及天譽花園二期商業平台物業和海航大廈的辦公室物業已抵押予商業銀行和一項信託之受益人，以取得授予餘下集團用作一般營運資金和建造成本之融資信貸。此外，發行予一間金融機構的可換股債券以廣州洲頭咀（一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司）全部已發行股份的股份押記作為抵押。經比較向債權人提供的抵押資產的市場價值與相關未償還債務，管理層認為餘下集團具有足夠資產以滿足其債權人在槓桿方面的規定。

## 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

## 庫務管理

餘下集團的主要業務為物業發展，其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，而餘下集團若干融資、物業租賃、投資控股業務及行政活動乃以港元進行及計值。

該年度內及截至年度結束日為止，人民幣兌換港元及美元均貶值0.3%。以港元進行外幣交易時確認了外幣匯兌虧損合共人民幣1,000,000元。在綜合數間在香港營運的附屬公司於二零一四年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣300,000元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。管理層預期，由於大部分業務活動以人民幣計值，因此，外匯風險不大。管理層認為，外匯波動將不會對餘下集團構成重大影響。因此，餘下集團並無採取任何監控措施以對沖外幣風險。此外，餘下集團政策訂明不可為投機為目的進行任何衍生活動。

## 僱員

為配合餘下集團之發展步伐，餘下集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一四年十二月三十一日，餘下集團共聘用員工520人，其中物業發展業務僱用102名全職僱員（包括三名執行董事）於若干地盤辦事處進行日常地盤工作及149名在廣州管理辦事處及香港提供中央管理及支援服務，而物業管理業務則僱用269名全職僱員於廣東省、廣西省及湖南省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，餘下集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。此外，餘下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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

該年度，由於貴陽項目二期物業已完成交付使用，餘下集團錄得銷售物業人民幣653,500,000元。物業銷售佔全年總收益96.7%。餘下集團的非主要業務主要為租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心，為餘下集團貢獻收益人民幣21,700,000元。租賃收入自二零一二年有所增加，乃由於新收購的安盛中心於年內租出的收入大於天譽花園二期年內因一重大租戶於租期屆滿後遷出而導致租賃收入的減少。

由於採用低價策略以應付貴陽物業市場激烈的價格競爭，該年度物業銷售的毛利率為17.1%，維持於較低水平。由於毛利率較低的物業銷售收益於該年度所佔比例與租賃活動比較相對較高，故該年度的整體毛利率下降至19.2%。

在營運開支方面，由於貴陽項目三期於該年度開始預售，廣告、宣傳及代理佣金產生銷售及市場推廣開支人民幣14,100,000元。行政及其他經營開支為人民幣61,900,000元，主要包括員工成本。

年內，由於人民幣兌港元及美元升值，而部分企業貸款乃以人民幣計值，餘下集團錄得匯兌收益淨額人民幣8,000,000元。

餘下集團增加借貸以為項目建設提供資金並以較高財務費用獲取企業貸款，致使年內產生的財務費用增至人民幣74,000,000元。鑒於融資主要用於發展所有項目，故大部分產生的財務費用資本化為發展成本。財務收入為人民幣28,300,000元，增長是由於年內因天河項目股權的買家未能支付應付出售代價之逾期分期付款而向其收取利息收入人民幣18,400,000元。

非經營項目包括投資物業公平價值變動人民幣36,100,000元以及就提早贖回本金96,000,000港元的無抵押承兌票據確認收益人民幣4,200,000元。此外，由於可變現淨值有所改善及對貴陽項目持作出售物業的可供銷售面積進行調整，錄得總收益人民幣23,600,000元。本公司於二零一二年向一名金融機構發行298,000,000港元（人民幣236,300,000元）有抵押貸款內之認股權證及保證回報為29,800,000港元（人民幣23,600,000元），以及本公司於二零一三年向一間金融機構發行本金額為298,000,000港元（人民幣236,300,000元）的可換股債券，其附帶

賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司（「廣州洲頭咀」）的股權權利、向本公司沽出股份的權利及本公司回購股份的權利影響抵銷，令衍生金融負債公平價值增加淨額人民幣4,000,000元。

本公司已由二零一二年之虧損轉為盈利，年內錄得本公司股東應佔除稅後溢利人民幣69,700,000元。

### 發展中物業及土地儲備

除於二零一四年一月收購用於發展南寧天譽花園的土地外，年內，餘下集團於中國大陸正進行四項房地產開發項目。截至本報告日期止，餘下集團現有項目之物業發展土地儲備總建築面積合共約2,100,000平方米，全部處於建造階段。

#### 貴陽項目

餘下集團持有名為「天譽城」的發展項目的55%權益，該項目包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、132,000平方米為商場、社區設施及停車位。建築面積約253,000平方米的第一及第二期發展物業已完工，當中住宅單位已接近全部售出及交付予顧客。項目餘下的第三期（包括五幢住宅大廈、商用單位及停車位，建築面積為245,000平方米）現時正在興建並預期於二零一四年及二零一五年落成，當中總建築面積99,801平方米現正預售，截至二零一四年二月底，其中92.1%預售面積已簽訂合約及錄得約人民幣426,400,000元合約所得款總額。

#### 洲頭咀項目

該項目由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，餘下集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積為43,609平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年二月底，建築工程正全面進行，三座樓宇已建至二樓，其他樓宇亦已建至地庫。鑒於工程進度良好，管理層預期部分樓宇可於二零一四年下半年開始預售。



### 天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定應由餘下集團承擔的財務及其他成本）。經計及於二零一三年十二月以位於廣州市天河區海航大廈32樓及33樓辦公室物業的擁有權權利置換逾期債務人民幣130,100,000元，已收買方合共人民幣995,300,000元的代價付款。根據交易協議，建築成本由買方承擔，而餘下集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

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

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至二零一四年二月底止，儘管進度因買方延遲支付應付予承包商的建築成本付款而延誤，雙子塔已建至三十七層。管理層認為買家須為延誤負上責任，而餘下集團已恰當地履行其責任，因此預期不會被買家索賠。考慮到目前的建築進度及買方已於近日就建築工程自一間商業銀行獲得融資且建築成本預期將會及時支付，董事預期建築工程能按餘下集團的最新工程時間表於二零一五年第三季完工，屆時相關銷售交易將全數錄入餘下集團賬目。

### 南寧天譽花園項目

於二零一四年一月，餘下集團成功在兩次投標中投得兩塊位於廣西省南寧市內新區五象新區的土地。近日定名為「南寧天譽花園」的項目將發展建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。建築工程經已展開，而管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出並預售。

## 投資物業

餘下集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，詳情如下：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台，於二零一三年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣530,000,000元。於本報告日期，該物業目前的租用率為63.4%由著名企業租用。由於美國領事館（為該物業的重大租戶）因租期屆滿遷出，令該物業於該年度的租用率因空置樓面面積而受影響。該物業於二零一三年十二月三十一日的重估公開市場價值為人民幣530,000,000元。

餘下集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方呎的整層辦公室物業。於二零一三年十二月舊租戶於租約到期遷出後，該物業已分為五個單位，其中兩個於二零一四年三月租出，餘下三個單位目前空置，正待招攬新租戶。該物業於二零一三年十二月三十一日經重估，公開市場價值為230,000,000港元（約人民幣180,800,000元）。

## 展望

隨著中國國內出現經濟放緩現況及新興市場的投資氣氛因資本流出而低靡不振，中國以及多個新興市場的經濟增長前景頓添陰霾。然而，大陸物業市場的表現繼續優於其他地區，此於二零一三年的物業成交價及土地拍賣價創歷史新高可見一斑。另一方面，由於帳外借貸激增使央行大受影響，故央行收緊借予商業銀行的資金，令於大陸借貸的難度增加。為應付就項目收購融資所依賴的融資市場的不明朗因素，餘下集團致力維持穩健的財務狀況，以使餘下集團能夠為收購項目籌集足夠資金，進而擴大餘下集團的土地儲備並確保業務的可持續性。於本報告日期，餘下集團已取得借貸人民幣355,600,000元及自一間金融機構於二零一二年授予本公司之有抵押貸款及本公司於二零一三年向同一集團發行的有抵押債券取得融資合共596,000,000港元。此外，隨著貴陽項目預售表現理想，為該等項目的持續建築成本提供充裕的營運資金，故該項目定必能夠完成。

管理層計劃維持銷售及本公司股東盈利持續增長，故積極補充土地儲備以供未來數年發展之用，但仍會以審慎的態度物色收購成本相對較低並具有可觀盈利的潛力項目。南寧項目顯示出餘下集團的華南擴展計劃再次取得良好開端。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於回顧年度，本公司向一間金融機構發行本金為298,000,000港元（人民幣236,300,000元）的有抵押債券。該等債券連同一間金融機構內的同一實體集團所授出本金為298,000,000港元的現有貸款，乃以廣州洲頭咀（持有洲頭咀項目的項目公司之直接控股公司）的全部已發行股份作為抵押。此外，該等有抵押債券內含衍生金融負債，包括賦予債券持有人換取廣州洲頭咀部分股份的權利及隨後向本公司沽出交換股份以獲贖回的權利及本公司回購的權利。發行所得款項已用作餘下集團的一般營運資金以及償還貨幣市場貸款18,600,000美元及年內為收購灣仔安盛中心的辦公室物業而發行的承兌票據的未償還餘額。為餘下集團正在進行的項目發展及收購安盛中心提供資金，於年內已提取額外銀行貸款。於年末，餘下集團結欠商業銀行有期貸款未償還總額為人民幣283,500,000元（作為餘下集團項目的建築成本撥資）、結欠一間商業銀行一項總額人民幣72,100,000元的有期貸款及循環貸款（用以收購安盛中心及本公司的一般營運資金撥資）、未償還債務合共人民幣452,800,000元的有抵押貸款及債券、一間附屬公司的非控制性股東的墊款人民幣84,800,000元，以及內含一名貸款人授出的有抵押貸款及向一名債券持有人發行的債券的衍生金融負債按公平價值總額人民幣27,800,000元呈列。餘下集團的該等債務合共為人民幣924,100,000元。於年度結束日的債務比率（以債務總額減現金及現金等價物（「債務淨額」）再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）為27.8%。管理層相信債務仍處於可承擔的低水平且餘下集團能夠於相關債務到期時償還債務。

該年度內，所有發展項目正處於建造階段，令發展中物業的發展成本累增至人民幣1,893,100,000元，而由於在年內向買家交付貴陽項目的已完成物業，故持作出售物業減少至人民幣173,400,000元。於年度結束日，流動資產合共為人民幣2,920,000,000元。除發展中或持作出售物業外，流動資產包括給予承包商之交易訂金及其他訂金及應收款項人民幣443,000,000元，以及銀行結餘合共人民幣280,700,000元（包括自買方收取之預售所得款項人民幣57,700,000元，其只限用作支付相關項目所產生之建造成本）。

於該年度結束日，總流動負債減少至人民幣1,104,300,000元。流動負債減少主要是由於貴陽項目已向買家交付使用，於物業完成時預售所得款項確認為年內收益減少，以及一間附屬公司非控制性股東於年內償還墊款所致。流動負債包括預售訂金人民幣424,400,000元、未償還有抵押貸款人民幣228,800,000元及銀行貸款之即期部份人民幣72,100,000元、衍生金融負債之即期部份合共人民幣24,000,000元、附屬公司非控制性股東的墊款人民幣84,800,000元以及其他項目(包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅)合共人民幣270,300,000元。

流動比率進一步改善，於該年度結束日為2.64倍。

### 借貸及資產抵押

貴陽項目及洲頭咀項目的土地及在建工程和安盛中心辦公室物業已抵押予商業銀行，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之融資信貸。未償還本金總額為596,000,000港元的有抵押貸款及可換股債券亦以廣州洲頭咀全部已發行股份的股份押記作為抵押。此外，天譽花園二期的物業單元及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的信託貸款融資人民幣500,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款總額人民幣355,600,000元仍未償還，而信託貸款融資則仍未獲提取。

### 外幣管理

餘下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，餘下集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元計值。

該年度內，人民幣兌換港元及美元均有溫和升值。餘下集團已於進行港元計值債券相關交易及以港元交易的香港投資物業租賃活動時確認外幣匯兌溢利。在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一三年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌收益人民幣300,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部分。董事認為人民幣相對港元長期仍呈逐步向上的趨勢，預期餘下集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於現時以港元記賬的債務及活動水平偏低，此波動將不會對餘下集團之財務

狀況構成重大不利影響。因此，餘下集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時密切監察貨幣風險，考慮人民幣兌港元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對餘下集團業績及財務狀況構成不利影響。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

### 僱員

為配合餘下集團之發展步伐，餘下集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一三年十二月三十一日，餘下集團僱用214全職僱員（不包括執行董事），於若干物業發展地盤辦事處及在香港及廣州的後勤辦公室工作，以提供支援服務及中央管理。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，餘下集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。薪酬組合與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。

## 7. 未出售物業賬面值之對賬

未出售物業於二零一六年六月三十日之賬面值與於二零一六年八月三十一日之公平價值的對賬：

	未出售物業 人民幣百萬元
未出售物業於二零一六年六月三十日之賬面值 (於綜合賬目層面) (附註)	191.1
減：自二零一六年七月一日起至二零一六年 八月三十一日止已出售及交付的永州天譽物業	(8.6)
加：未出售物業於二零一六年八月三十一日之估值盈餘	151.5
	<hr/>
未出售物業於二零一六年八月三十一日之估值	334.0
	<hr/> <hr/>

附註：未出售物業於永州天譽財務報表之賬面值約人民幣189,200,000元與於本公司綜合財務報表所示約人民幣191,100,000元之間的差額，主要為於綜合賬目層面按資本化的總財務成本約人民幣2,200,000元，撇銷截至二零一六年六月三十日譽浚向永州天譽收取之工地開支約人民幣300,000元。

## 未經審核財務資料概要

下文載列永州天譽截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月(「有關期間」)之未經審核損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、永州天譽於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之財務狀況表(摘錄自永州天譽之財務資料)以及若干說明附註(「未經審核財務資料」)。未經審核財務資料已按附註2所載基準呈列,且依照截至二零一五年十二月三十一日止年度年報所示天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)所採納之會計政策及按上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製。未經審核財務資料乃由董事僅就出售事項載入本通函而編製。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘,以根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-1至第II-6頁所載永州天譽之財務資料。審閱之範圍遠少於根據香港審計準則進行之審核,故核數師不能保證其可得悉在審核中可能發現之一切重大事宜。因此,核數師不會發表審核意見。核數師已經發出未經修改之審閱報告。

(a) 永州天譽於有關期間之損益及其他全面收益表如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	-	102,106	269,427	113,280	65,288
銷售及服務成本	-	(103,237)	(262,332)	(112,037)	(74,770)
(虧損)/溢利總額	-	(1,131)	7,095	1,243	(9,482)
其他收入	-	23	794	-	251
銷售及市場推廣開支	(5,325)	(4,280)	(3,234)	(1,850)	(1,564)
行政及其他開支	(6,321)	(4,895)	(13,798)	(2,340)	(4,277)
撤減發展中物業/ 持作出售物業	-	(29,402)	(18,736)	(8,637)	-
財務收入	121	261	155	112	25
除所得稅前虧損	(11,525)	(39,424)	(27,724)	(11,472)	(15,047)
所得稅開支	-	(3,385)	(8,927)	(3,754)	(2,162)
本年度/期間虧損及 全面收益總額	(11,525)	(42,809)	(36,651)	(15,226)	(17,209)

(b) 永州天譽於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之財務狀況表如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,061	924	755	675
<b>流動資產</b>				
發展中物業	359,900	235,008	47,089	—
持作出售物業	—	123,041	176,025	189,163
預付所得稅	5,950	11,148	—	—
貿易及其他應收款項	10,949	22,912	9,605	11,673
短期投資	—	29,000	—	—
現金及現金等值項目	77,484	43,374	18,687	23,515
	<u>454,283</u>	<u>464,483</u>	<u>251,406</u>	<u>224,351</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	30,226	5,040	31,540	41,321
物業預售訂金	146,967	213,340	50,098	22,984
應付／(收)同系附屬公司款項	69,781	(29,777)	933	—
應付直接控股公司款項	60,070	5,681	219,836	224,620
應付最終控股公司款項	—	144,267	—	—
應付所得稅	—	—	2,839	6,395
	<u>307,044</u>	<u>338,551</u>	<u>305,246</u>	<u>295,320</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>147,239</u>	<u>125,932</u>	<u>(53,840)</u>	<u>(70,969)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>148,300</u>	<u>126,856</u>	<u>(53,085)</u>	<u>(70,294)</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借貸	121,925	143,290	—	—
<b>資產／(負債)淨值</b>	<u><b>26,375</b></u>	<u><b>(16,434)</b></u>	<u><b>(53,085)</b></u>	<u><b>(70,294)</b></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	(23,625)	(66,434)	(103,085)	(120,294)
<b>權益／(負資產)總額</b>	<u><b>26,375</b></u>	<u><b>(16,434)</b></u>	<u><b>(53,085)</b></u>	<u><b>(70,294)</b></u>

(c) 永州天譽於有關期間之權益變動表如下：

	永州天譽之權益持有人應佔			總計
	股本 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<u>截至二零一三年十二月三十一日</u> <u>止年度</u>				
於二零一三年一月一日	30,000	—	(12,100)	17,900
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(11,525)	(11,525)
注資	20,000	—	—	20,000
於二零一三年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>(23,625)</u>	<u>26,375</u>
<u>截至二零一四年十二月三十一日</u> <u>止年度</u>				
於二零一四年一月一日	50,000	—	(23,625)	26,375
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(42,809)	(42,809)
於二零一四年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>(66,434)</u>	<u>(16,434)</u>
<u>截至二零一五年十二月三十一日</u> <u>止年度</u>				
於二零一五年一月一日	50,000	—	(66,434)	(16,434)
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(36,651)	(36,651)
於二零一五年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>(103,085)</u>	<u>(53,085)</u>
<u>截至二零一五年六月三十日</u> <u>止六個月</u>				
於二零一五年一月一日	50,000	—	(66,434)	(16,434)
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(15,226)	(15,226)
於二零一五年六月三十日	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>(81,660)</u>	<u>(31,660)</u>
<u>截至二零一六年六月三十日</u> <u>止六個月</u>				
於二零一六年一月一日	50,000	—	(103,085)	(53,085)
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(17,209)	(17,209)
於二零一六年六月三十日	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>(120,294)</u>	<u>(70,294)</u>



(d) 永州天譽於有關期間之現金流量表如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營業務</b>					
除所得稅前虧損	(11,525)	(39,424)	(27,724)	(11,472)	(15,047)
就以下各項作出調整：					
財務收入	(121)	(261)	(155)	(112)	(25)
物業、廠房及設備之折舊	143	168	169	87	80
撇減發展中物業／ 持作出售物業	—	29,402	18,736	8,637	—
<b>營運資金變動前之經營</b>					
(虧損)／溢利	(11,503)	(10,115)	(8,974)	(2,860)	(14,992)
在建物業增加	(112,434)	(118,992)	(138,373)	(46,015)	(40,811)
持作出售物業減少	—	103,237	262,314	112,030	74,762
貿易及其他應收款項 (增加)／減少	(5,320)	(11,963)	22,284	9,198	(3)
貿易及其他應付款項 (減少)／增加	(32,955)	(25,231)	26,827	(3,192)	9,781
物業預售訂金增加／(減少)	123,812	66,373	(163,242)	(56,069)	(27,114)
<b>經營業務(所用)／產生現金</b>	<b>(38,400)</b>	<b>3,309</b>	<b>836</b>	<b>13,092</b>	<b>1,623</b>
已付所得稅	(5,101)	(8,583)	(3,917)	(2,612)	(671)
已付其他借貸成本	(4,758)	(811)	(610)	(610)	—
已付利息	(6,905)	(9,575)	(5,749)	(4,802)	—
<b>經營業務(所用)／   所得現金淨額</b>	<b>(55,164)</b>	<b>(15,660)</b>	<b>(9,440)</b>	<b>5,068</b>	<b>952</b>
<b>投資活動</b>					
已收取利息	121	261	155	112	25
購入物業、廠房及設備	(403)	(31)	—	—	—
收購短期投資	—	(29,000)	(35,000)	—	—
出售短期投資	—	—	64,000	29,000	—
<b>投資活動(所用)／   產生現金淨額</b>	<b>(282)</b>	<b>(28,770)</b>	<b>29,155</b>	<b>29,112</b>	<b>25</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>					
注資	20,000	-	-	-	-
新增銀行借貸	125,000	30,000	-	-	-
償還銀行借貸	-	(10,000)	(145,000)	(16,000)	-
來自／(償還) 最終控股 公司墊款	-	144,267	(144,267)	-	-
(償還)／來自直接控股 公司墊款	(45,502)	(54,389)	214,155	10	4,784
來自／(償還) 同系 附屬公司墊款	28,808	(99,558)	30,710	-	(933)
<b>融資活動產生／(所用)</b>					
現金淨額	128,306	10,320	(44,402)	(15,990)	3,851
<b>現金及現金等值項目</b>					
增加／(減少) 淨額	72,860	(34,110)	(24,687)	18,190	4,828
年初／期初之現金及 現金等值項目	4,624	77,484	43,374	43,374	18,687
<b>年末／期末之現金及 現金等值項目</b>					
	77,484	43,374	18,687	61,564	23,515

## 未經審核財務資料附註

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

永州天譽於二零一一年七月二十七日在中國成立，現時為由本公司擁有70%權益之間接附屬公司。永州天譽之主要業務為在中國從事物業開發。

於二零一六年九月二十七日，譽浚(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)及廣州天譽(作為買方)訂立出售協議，據此，除其他事宜外及在出售協議所載條款及條件之規限下，廣州天譽將向譽浚收購出售權益及出售貸款，現金代價(可予調整)分別約為人民幣55,000,000元及人民幣224,600,000元。出售權益相當於譽浚所持永州天譽股權之70%，及出售貸款相當於永州天譽結欠譽浚之股東貸款。於二零一六年六月三十日，出售貸款約為人民幣224,600,000元。待出售事項完成後，本公司將不會擁有永州天譽任何權益，而永州天譽將不再為本公司之附屬公司。

### 2. 未經審核財務資料之編製基準

永州天譽之未經審核財務資料已依照上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售永州天譽已發行股本70%權益而將予刊發之通函。

未經審核財務資料已依照本公司在編製其截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時所採納之有關會計政策編製，與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。未經審核財務資料所載資料並不足以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表，並應與本公司於有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，永州天譽產生虧損約人民幣17,200,000元，而於二零一六年六月三十日，永州天譽之流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣71,000,000元及人民幣70,300,000元。即使如上文所述，但未經審核財務資料乃按持續基準編製，因為本公司已確認將向永州天譽提供持續財務支援，以使永州天譽能夠持續經營及償還到期負債。

## A. 餘下集團之未經審核備考綜合財務資料

### 編製基準及簡介

下文所呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃按照上市規則第四章第29段編製，旨在顯示(a)倘出售事項已於二零一六年六月三十日完成，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表；及(b)倘出售事項已於二零一五年一月一日完成，餘下集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表。本未經審核備考財務資料乃僅作說明用途編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零一六年六月三十日或未來任何日期(假設出售事項已於二零一五年十二月三十一日完成)之財務狀況或餘下集團截至二零一五年十二月三十一日止年度或未來任何期間(假設出售事項已於二零一五年一月一日完成)之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條，根據本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自二零一六年中期報告所載本集團截至二零一六年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表)、本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自二零一五年年報所載本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)、以及永州天譽之未經審核財務資料而編製，並已作出附註所述之備考調整。

## (a) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	有關出售事項		餘下
	於二零一六年 六月三十日	之備考調整		集團未經 審核備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	255,816	(675)	–	255,141
投資物業	572,520	–	–	572,520
商譽	13,554	–	–	13,554
衍生金融資產	127	–	–	127
	<u>842,017</u>	<u>(675)</u>	<u>–</u>	<u>841,342</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	6,849,988	–	–	6,849,988
持作出售物業	195,236	(191,085)	–	4,151
應收代價	140,000	–	–	140,000
向附屬公司非控股股東 提供的貸款	35,400	–	–	35,400
貿易及其他應收款項	623,879	(11,673)	–	612,206
預付所得稅	36,239	6,395	–	42,634
受限制及已抵押存款	698,808	–	–	698,808
現金及現金等值項目	875,364	(23,515)	55,024	1,125,087
			(1,400)	
			(5,006)	
			224,620	
	<u>9,454,914</u>	<u>(219,878)</u>	<u>273,238</u>	<u>9,508,274</u>

	本集團	有關出售事項		餘下
	於二零一六年 六月三十日	之備考調整		集團未經 審核備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,042,322	(41,321)	–	1,001,001
物業預售訂金	5,544,387	(22,984)	–	5,521,403
銀行及其他借貸— 流動部分	567,477	–	–	567,477
應付直接控股公司款項	–	(224,620)	224,620	–
	<u>7,154,186</u>	<u>(288,925)</u>	<u>224,620</u>	<u>7,089,881</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>2,300,728</u>	<u>69,047</u>	<u>48,618</u>	<u>2,418,393</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,142,745</u>	<u>68,372</u>	<u>48,618</u>	<u>3,259,735</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借貸— 非流動部分	1,188,216	–	–	1,188,216
衍生金融負債	15,545	–	–	15,545
遞延稅項負債	168,651	–	–	168,651
	<u>1,372,412</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,372,412</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,770,333</u>	<u>68,372</u>	<u>48,618</u>	<u>1,887,323</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	24,456	–	–	24,456
儲備	1,741,679	–	95,902	1,837,581
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<u>1,766,135</u>	<u>–</u>	<u>95,902</u>	<u>1,862,037</u>
非控股權益	4,198	21,088	–	25,286
<b>權益總額</b>	<u>1,770,333</u>	<u>21,088</u>	<u>95,902</u>	<u>1,887,323</u>

## (b) 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	有關出售事項之 備考調整		
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
收益	306,321	(269,427)	2,560	-	39,454
銷售及服務成本	(272,393)	262,332	791	-	(9,270)
毛利	33,928	(7,095)	3,351	-	30,184
其他收入及收益，淨額	1,402	(794)	-	-	608
銷售及市場推廣開支	(46,000)	3,234	-	-	(42,766)
行政及其他開支	(137,516)	13,798	2,555	-	(121,163)
未變現匯兌虧損	(69,026)	-	-	-	(69,026)
投資物業之公平價值變動	6,736	-	-	-	6,736
出售一間附屬公司之收益，扣除稅項	-	-	-	57,559	57,559
撤減發展中物業／持作出售物業	(20,024)	18,736	1,288	-	-
衍生金融資產／負債之公平價值變動	2,632	-	-	-	2,632
財務成本	(1,813)	-	-	-	(1,813)
財務收入	21,198	(155)	-	-	21,043
除所得稅前虧損	(208,483)	27,724	7,194	57,559	(116,006)
所得稅開支	(23,781)	8,927	-	-	(14,854)
本年度虧損	(232,264)	36,651	7,194	57,559	(130,860)
其他全面收益，其後可重新分類 至損益之項目：					
海外業務所產生之匯兌差額	(891)	-	-	-	(891)
本年度全面收益總額	(233,155)	36,651	7,194	57,559	(131,751)

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考
	有關出售事項之 備考調整				
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	
應佔本年度虧損：					
— 本公司擁有人	(211,769)	25,656	7,194	57,559	(121,360)
— 非控股權益	(20,495)	10,995	—	—	(9,500)
	<u>(232,264)</u>				<u>(130,860)</u>
應佔本年度全面收益總額：					
— 本公司擁有人	(212,660)	25,656	7,194	57,559	(122,251)
— 非控股權益	(20,495)	10,995	—	—	(9,500)
	<u>(233,155)</u>				<u>(131,751)</u>



## (c) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考
	有關出售事項 之備考調整				
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7及8)	
<b>經營業務</b>					
除所得稅前虧損	(208,483)	27,724	7,194	57,559	(116,006)
就以下各項作出調整：					
財務成本	1,813	-	-	-	1,813
財務收入	(21,198)	155	-	-	(21,043)
以權益結算以股份為基礎 的付款開支	6,546	-	-	-	6,546
物業、廠房及設備折舊	13,086	(169)	-	-	12,917
租賃土地攤銷	3,407	-	-	-	3,407
匯兌收益，淨額	76,877	-	-	-	76,877
金融衍生資產／負債之公平價值變動	(2,632)	-	-	-	(2,632)
貿易及其他應收款項減值虧損	210	-	-	-	210
出售一間附屬公司之收益，扣除稅項	-	-	-	(57,559)	(57,559)
投資物業之公平價值變動	(6,736)	-	-	-	(6,736)
撇減發展中物業／持作出售物業	20,024	(18,736)	(1,288)	-	-
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>	(117,086)	8,974	5,906	-	(102,206)
天河項目物業增加	(9,077)	-	-	-	(9,077)
發展中物業增加	(1,551,395)	138,373	-	-	(1,413,022)
持作出售物業減少	263,105	(262,314)	(791)	-	-
貿易及其他應收款項增加	(41,019)	(22,284)	-	-	(63,303)
貿易及其他應付款項增加	143,131	(26,827)	-	-	116,304
物業預售訂金增加	2,249,035	163,242	-	-	2,412,277
<b>經營業務所得現金</b>	936,694	(836)	5,115	-	940,973
已付所得稅	(83,641)	3,917	-	-	(79,724)
已付其他借貸成本	(38,135)	610	-	-	(37,525)
已付利息	(656,788)	5,749	-	-	(651,039)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	158,130	9,440	5,115	-	172,685

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考
	有關出售事項 之備考調整				
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7及8)	
<b>投資活動</b>					
已收利息	22,880	(155)	-	-	22,725
出售一間附屬公司產生之 現金流入淨額	-	-	-	125,415	125,415
購入物業、廠房及設備	(2,949)	-	-	-	(2,949)
收購短期投資	(908,000)	35,000	-	-	(873,000)
出售短期投資	692,000	(64,000)	-	-	628,000
受限制及已抵押存款增加	(587,885)	-	-	-	(587,885)
<b>投資活動所用金淨額</b>	<b>(783,954)</b>	<b>(29,155)</b>	<b>-</b>	<b>125,415</b>	<b>(687,694)</b>
<b>融資活動</b>					
新增銀行及其他借貸	2,360,401	-	-	-	2,360,401
償還銀行及其他借貸	(1,530,852)	145,000	-	-	(1,385,852)
向附屬公司非控股股東的墊付貸款 最終控股公司提供墊款／ (向最終控股公司還款)	(20,400)	-	-	-	(20,400)
(向直接控股公司還款)／直接 控股公司提供墊款	-	144,267	-	(144,267)	-
一間同系附屬公司提供墊款／ (向一間同系附屬公司還款)	-	(214,155)	-	214,155	-
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>809,149</b>	<b>44,402</b>	<b>-</b>	<b>100,598</b>	<b>954,149</b>
現金及現金等值項目增加淨額	183,325	24,687	5,115	226,013	439,140
匯率變動之影響	(1,175)	-	-	-	(1,175)
年初之現金及現金等值項目	201,105	-	-	-	201,105
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>383,255</b>	<b>24,687</b>	<b>5,115</b>	<b>226,013</b>	<b>639,070</b>

附註：

- (1) 該等數字均摘錄自二零一六年中期報告所載本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該等調整反映不再綜合計入永州天譽於二零一六年六月三十日之資產及負債(如本通函附錄二內有關永州天譽之財務資料所示)，並已經計及下述若干綜合調整，並假設出售事項已於二零一六年六月三十日進行：

	永州天譽 賬目所示 人民幣千元	綜合調整		本集團應佔 綜合結餘 人民幣千元
		撤銷集團內 公司間交易 人民幣千元	本集團產生 之財務成本 資本化 人民幣千元	
物業、廠房及設備	675	-	-	675
持作出售物業	189,163	(326)	2,248	191,085
貿易及其他應收款項	11,673	-	-	11,673
現金及現金等值項目	23,515	-	-	23,515
	<u>225,026</u>	<u>(326)</u>	<u>2,248</u>	<u>226,948</u>
貿易及其他應付款項	(41,321)	-	-	(41,321)
物業預售訂金	(22,984)	-	-	(22,984)
應付所得稅	(6,395)	-	-	(6,395)
	<u>(70,700)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(70,700)</u>
除集團內公司間往來賬戶前之資產淨值	154,326	(326)	2,248	156,248
譽浚提供之貸款	(224,620)	-	-	(224,620)
(負債)／資產淨額	(70,294)	(326)	2,248	(68,372)
非控股權益	21,088	-	-	21,088
本集團應佔(負資產)／資產淨額	<u>(49,206)</u>	<u>(326)</u>	<u>2,248</u>	<u>(47,284)</u>

綜合調整指截至二零一六年六月三十日止，計入本集團於公司層面所產生並資本化為未出售已落成物業之發展成本的財務成本合共約人民幣2,200,000元，及對銷譽浚向永州天譽收取之工地開支約人民幣300,000元。

- (3) 該等調整反映出售事項之影響，其包括根據出售協議按賬面值（於二零一六年六月三十日為人民幣224,600,000元）將股東貸款由譽浚轉讓予永州天譽。假設出售事項已於二零一六年六月三十日進行，出售事項將會產生估計收益約人民幣95,900,000元。估計收益乃經計及下列因素後達致：
- 出售永州天譽70%股權所收取之現金代價約人民幣55,000,000元，扣除交易成本約人民幣1,400,000元及所得稅開支約人民幣5,000,000元後，估計淨代價為約人民幣48,600,000元；及
  - 永州天譽之負資產淨額約人民幣68,400,000元，已就本集團在公司層面產生並資本化為持作出售物業之發展成本的財務費用，以及譽浚向永州天譽收取之工地開支作出調整，加上於二零一六年六月三十日非控股股東分佔永州天譽負資產淨額之權益約人民幣21,100,000元，令本集團就出售事項產生負資產淨額約人民幣47,300,000元。
- (4) 該等數字均摘錄自二零一五年年報所載本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表。
- (5) 該等調整反映不再綜合計入永州天譽截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及現金流量（如本通函附錄二內有關永州天譽之財務資料所示），當中假設出售事項已於二零一五年一月一日進行，而綜合損益及其他全面收益表並不包括本集團及非控股股東於永州天譽經營業績中所分佔之權益。
- (6) 該等調整反映不包括(i)永州天譽物業管理於截至二零一五年十二月三十一日止年度收取之物業管理服務收入約人民幣2,600,000元；(ii)資本化為持作出售物業之成本之財務成本約人民幣800,000元，有關金額於截至二零一五年十二月三十一日止永州天譽於永州天譽項目之已落成物業交付客戶後確認為銷售額時計入銷售成本內；(iii)永州天譽物業管理於截至二零一五年十二月三十一日止年度收取之物業管理費約人民幣2,600,000元；及(iv)撇減發展中物業／持作出售物業約人民幣1,300,000元。
- (7) 該等調整反映出售事項之影響，其包括根據出售協議按賬面值（於二零一五年一月一日為人民幣120,200,000元）將股東貸款由譽浚轉讓予永州天譽。假設出售事項已於二零一五年一月一日進行，出售事項將會產生估計收益約人民幣57,600,000元。估計收益乃經計及下列因素後達致：
- 出售永州天譽70%股權所收取之現金代價人民幣55,000,000元，扣除交易成本約人民幣1,400,000元及所得稅開支撥備約人民幣5,000,000元後，估計淨代價為約人民幣48,600,000元；及
  - 永州天譽之負資產淨額約人民幣13,900,000元，已就本集團在公司層面產生並資本化為發展中及持作出售物業之發展成本的財務費用，以及譽浚向永州天譽收取之工地開支作出調整，加上於二零一四年十二月三十一日非控股股東分佔永州天譽負資產淨額之權益約人民幣4,900,000元，令本集團就出售事項產生負資產淨額約人民幣8,900,000元。

永州天譽於二零一四年十二月三十一日之資產及負債(如本通函附錄二內有關永州天譽之財務資料所示)已計及下述若干綜合調整,並假設出售事項已於二零一五年一月一日進行:

	綜合調整			本集團應佔 綜合結餘 人民幣千元
	永州天譽 賬目所示 人民幣千元	撇銷集團內 公司間交易 人民幣千元	本集團產生 之財務成本 資本化 人民幣千元	
物業、廠房及設備	924	-	-	924
發展中物業	235,008	(1,149)	1,075	234,934
持作出售物業	123,041	-	2,637	125,678
短期投資	29,000	-	-	29,000
預付所得稅	11,148	-	-	11,148
貿易及其他應收款項	22,912	-	-	22,912
現金及現金等值項目	43,374	-	-	43,374
	<u>465,407</u>	<u>(1,149)</u>	<u>3,712</u>	<u>467,970</u>
貿易及其他應付款項	(5,040)	-	-	(5,040)
物業預售訂金	(213,340)	-	-	(213,340)
銀行及其他借貸	(143,290)	-	-	(143,290)
	<u>(361,670)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(361,670)</u>
除集團內公司間往來賬戶前之資產淨值	103,737	(1,149)	3,712	106,300
譽浚提供之貸款(包括應付最終 控股/同系附屬公司款項)	(120,171)	-	-	(120,171)
(負債)/資產淨額	(16,434)	(1,149)	3,712	(13,871)
非控股權益	4,930	-	-	4,930
本集團應佔(負資產)/資產淨額	<u>(11,504)</u>	<u>(1,149)</u>	<u>3,712</u>	<u>(8,941)</u>

綜合調整指截至二零一四年十二月三十一日止,計入本集團於公司層面所產生並資本化為發展中物業(人民幣1,100,000元)及未出售已落成物業(人民幣2,600,000元)之發展成本的財務費用合共約人民幣3,700,000元,及對銷譽浚收取之工地開支約人民幣1,100,000元。

- (8) 出售一間附屬公司產生之現金流入淨額之對賬如下:

	人民幣千元
於二零一三年一月一日出售實體之現金及現金等值項目	(43,374)
出售出售權益所得款項,扣除交易成本	<u>48,618</u>
	5,244
出售貸款之代價	<u>120,171</u>
	<u>125,415</u>

- (9) 以上調整預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

## B. 餘下集團未經審核備考財務資料報告

以下為香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司發出之報告全文，以供載入本通函：



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

#### 致天譽置業(控股)有限公司之董事

吾等已完成就 貴公司董事僅就說明用途而編製之天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」，倘不包括永州天譽房地產開發有限公司(「出售公司」)，統稱「餘下集團」)未經審核備考財務資料提交報告之核證工作。未經審核備考財務資料包括餘下集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一五年十二月三十一日止年度餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，全部載於 貴公司就 貴公司建議出售出售公司(「該交易」)所發出日期為二零一六年十月二十六日之通函(「通函」)第III-1至第III-10頁。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第III-8至第III-10頁。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司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，並未就此刊發審核報告，而有關 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並已就此刊發核數師報告。

#### 董事就未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號(「會計指引第7號」)「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等之前就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除了對該等報告在發出當日之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入發售章程之未經審核備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執行政序，以合理確保貴公司董事有否根據上市規則第4.29段，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此項委聘工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所採用之任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，而吾等在此委聘工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料。

通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明重要事件或交易對有關實體之未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於選定之較早日期出現或發生，以供說明用途。因此，吾等概不保證該交易於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日之實際結果與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告而進行之合理核證委聘涉及進程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否為事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充足合適證據：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及到申報會計師對實體性質、有關編製未經審核備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已所取得足夠及合適之憑證為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一六年十月二十六日



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就永州市天譽房地產開發有限公司於中國所持未出售物業於二零一六年八月三十一日現況下之市值的意見而編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

有關：物業開發項目「天譽·華府」(「永州天譽項目」)(即中國湖南省永州零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處第cr2011-174號地塊)之未出售物業(「未出售物業」)

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)之指示，對永州市天譽房地產開發有限公司(「永州天譽」，為貴公司擁有70%權益之間接附屬公司)位於中華人民共和國(「中國」)之未出售物業進行市場估值。吾等確認已視察該等物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一六年八月三十一日(「估值日期」)現況下之價值的意見。

#### 市值定義

吾等對未出售物業的估值指市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會(「IVSC」)所公佈的國際評估準則的定義。IVSC將市值定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估算價格」。

## 估值基準及假設

吾等對未出售物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

對位於中國的未出售物業進行估值時，經參考法律顧問廣東瀛杜律師事務所的中國法律意見，吾等乃根據已按年度象徵式土地使用費出讓相關特定年期的未出售物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金來編製估值報告。吾等依賴貴公司及貴公司法律顧問的中國法律意見於二零一六年十月二十六日所提供的有關未出售物業的業權及未出售物業權益的資料及建議。於未出售物業估值時，吾等乃以業主有權行使未出售物業的業權及在整個已授出的未屆滿年期內可自由且不受幹擾地使用、佔用或轉讓未出售物業為基準編製估值。

就位於中國之未出售物業方面，根據貴公司提供之資料而得出有關業權以及所授出主要證書、批文及許可證之狀況，載於各估值證書之附註內。

吾等的估值並無就未出售物業相關押記、抵押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則未出售物業的估值乃按並無產權負擔、限制及繁重費用以致可能影響其價值為基準。

## 估值方法

吾等對永州天譽於中國持有待售之未出售物業進行估值時，乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證，或(倘適用)採納投資法，經考慮將現有租約獲得的現有租金資本化，並對潛在復歸收入作出適當撥付。

就未出售物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版本)所載列的規定。

## 資料來源

吾等獲貴公司提供有關未出售物業之業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實是否存在並未載列於吾等所獲提供副本上之任何修訂。

吾等進行估值時，在頗大程度上依賴貴公司就位於中國之未出售物業所提供之資料，並接納貴公司提供有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、未出售物業證明、租賃詳情、地盤與建築面積及所有其他相關事項等事宜之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值屬重大的資料是否真實準確。 貴公司亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供的文件副本主要分別以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等獲提供有關未出售物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實未出售物業的所有權或確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定在中國的未出售物業的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

### 實地視察

吾等於廣州辦事處的估值師Andy He (英國皇家特許測量師及註冊中國房地產估價師) 已於二零一六年九月六日視察未出售物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定未出售物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

除非另有說明，吾等並無進行仔細的實地測量核實未出售物業的地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載地盤及建築面積均屬正確。

### 貨幣

除另有指明者外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附上估值證書。

此致

香港  
灣仔  
告士打道151號  
安盛中心  
14樓1401號  
天譽置業(控股)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零一六年十月二十六日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾二十三年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 於中國持作出售之未出售物業

未出售物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值												
物業開發項目「天譽·華府」(「永州天譽項目」)(即中國湖南省永州零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處第cr2011-174號地塊)之未出售物業(「未出售物業」)	<p>永州天譽項目名為「天譽·華府」，開發地盤面積約70,949.50平方米。永州天譽項目於二零一四年至二零一六年竣工。</p> <p>未出售物業包括75個高層公寓單位，46個別墅單位，162個零售店舖單位及491個車位，總建築面積為50,107.06平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，96個零售店舖單位，總建築面積為7,272.81平方米已出租，租期多為三年，租賃期最遲於二零一九年屆滿，目前除稅前固定月租總額為人民幣38,536元，並無續訂條款且與一般市場租金水平相符。</p> <p>剩餘部分閒置。</p>	<p>人民幣 334,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 70%權益： 人民幣 233,800,000元)</p>												
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="437 900 496 932">用途</th> <th data-bbox="671 900 887 970">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="437 1012 552 1044">高層公寓</td> <td data-bbox="772 1012 887 1044">9,371.13</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1051 496 1083">別墅</td> <td data-bbox="761 1051 887 1083">12,810.53</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1089 552 1121">零售店舖</td> <td data-bbox="761 1089 887 1121">22,063.90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1127 496 1159">車位</td> <td data-bbox="772 1127 887 1159">5,861.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1208 496 1240">總計</td> <td data-bbox="761 1208 887 1261"><b>50,107.06</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	高層公寓	9,371.13	別墅	12,810.53	零售店舖	22,063.90	車位	5,861.50	總計	<b>50,107.06</b>		
用途	概約總建築面積 (平方米)														
高層公寓	9,371.13														
別墅	12,810.53														
零售店舖	22,063.90														
車位	5,861.50														
總計	<b>50,107.06</b>														
	<p>永州天譽項目位於湖南省永州零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處。永州天譽項目位於零陵區市區，距離永州約25公里。附近開發項目主要為擁有合理入住率及穩定物業市場之住宅開發。根據貴公司，未出售物業擬用作商業及住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無計劃翻新或更改該物業用途。</p>														
	<p>根據中國法律意見，永州天譽項目的土地使用權已授出，年期分別自二零一一年十二月十九日起計至二零一一年十一月二十三日屆滿，作住宅用途；及自二零一一年十二月十九日起計至二零一五年十一月二十三日屆滿，作商業用途。</p>														

附註：

(1) 根據永州市零陵區人民政府於二零一一年十二月十九日頒佈的國有土地使用權證(2011年第001042號)，永州天譽項目的土地使用權(佔地面積70,949.50平方米)已授予永州天譽(貴公司擁有70%權益之間接附屬公司)，分別為期七十年，於二零八一年十一月二十三日屆滿，作住宅用途；為期四十年，於二零五一年十一月二十三日屆滿，作商業用途。

(2) 根據日期為二零一一年十一月二十三日的國有建設用地使用權出讓合同第055693號，永州天譽項目的土地使用權已授出，詳情如下：

承授人：	永州天譽
宗地號：	第cr2011-174號
地盤面積：	70,949.50平方米
物業使用年限：	作商業用途為期四十年； 作住宅用途為期七十年
物業出讓金：	人民幣138,351,525元
地積比率：	<4.0

(3) 根據永州市房產局頒發的137份房屋所有權證，825個公寓單位及165個零售店舖單位(總建築面積為130,514.36平方米)的房屋所有權已授予永州天譽。

據 貴公司表示，所述房屋所有權證包含未出售物業部分。

根據中國法律意見，該等無房屋所有權證之未出售物業均合資格辦理房屋所有權證。永州天譽依法有權轉讓、佔用、使用、租賃及抵押所述未出售物業之土地使用權。

(4) 根據26份建設工程竣工驗收備案表，37棟樓宇，即第1棟及第4至39棟(總建築面積為181,894.654平方米)的建築工程已竣工。

(5) 據 貴公司表示，於估值日期，未出售物業之70個高層公寓單位，34個零售店舖單位及2個車位(總建築面積約11,392.96平方米)已簽訂合同銷售，但並未交付，代價款為人民幣54,189,342元；未出售物業之4個高層公寓單位及5個車位(總建築面積約542.32平方米)已認購，但並未交付，代價款為人民幣1,909,000元。吾等進行估值時，已計及所述已訂合同銷售及認購代價款。

(6) 根據營業執照第9143110057863267XD號，永州天譽成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零一一年七月二十七日至二零一六年七月二十六日為止。

(7) 根據中國法律意見：

- (i) 永州天譽已悉數償付土地出讓金，並獲得國有土地使用權證；
- (ii) 未出售物業不附按揭或地役權；
- (iii) 在土地使用期限內，永州天譽有合法權利轉讓、佔有、使用、租賃及抵押未出售物業的土地使用權；及
- (iv) 永州天譽已獲取進行建設及開發之相關批准。

(8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況：

國有土地使用權證	有
國有建設用地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有(部分)
建築工程竣工驗收備案表	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載上市公司董事遵守證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司/ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之 權益及/或 實益擁有人	1,674,028,407 (好倉)	63.98%

#### 附註：

- 該等股份包括(i)228,364,000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，而樹輝之全部已發行股本則由余斌先生持有。於合共1,674,028,407股股份中，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就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最後可行日期之2,616,531,175股已發行股份為基礎計算。

## (ii) 購股權所產生於相關股份之權益

於最後可行日期，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及二零一五年六月九日採納之購股權計劃所授出可認購股份之購股權（「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 零二一年八月十日 (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二零二一年八月十日行使；
  - 第二批（購股權之33.33%）可自二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日行使；及
  - 第三批（購股權之33.34%）可自二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日行使。
- 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最後可行日期之2,616,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，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

就董事所知，於最後可行日期，下列人士（並非本公司之董事或主要行政人員）各自於股份或相關股份（視情況而定）中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及／或淡倉，或擁有已發行股份總數10%或以上之權益：

#### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註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：

- 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。由宏宇持有之1,445,664,407股股份連同由余斌先生持有之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就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最後可行日期之2,616,531,175股已發行股份為基礎計算。



除上文所披露者外及就董事所知，於最後可行日期，概無其他人士（董事及主要行政人員除外）於股份及／或相關股份中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，或直接或間接擁有已發行股份總數10%或以上之權益。

### 3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司（「綠景」）之董事及主要股東。綠景曾主要於中國從事房地產開發及物業管理業務，但已將其業務重心轉至醫療保健行業，並於最近幾年減慢其房地產開發業務。除上文所述者外，董事及其各自之緊密聯繫人概無於與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（須根據上市規則第8.10條作出披露者）。

即使如上文所述，余斌先生已向本公司承諾，只要彼仍為董事或控股股東，余斌先生會將其（及／或其聯繫人）所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機（「該等商機」）及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

### 4. 董事於本集團資產或合約或安排（對本集團而言屬重大的）之權益

於最後可行日期，除出售協議項下之標的資產外，概無董事於自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後可行日期，除出售協議外，概無董事於本通函日期仍然生效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作任何賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

## 6. 訴訟

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，但港務局於二零一六年四月二十八日發起另一項法律行動，索賠金額修訂為人民幣12,000,000元。雙方於二零一六年九月一日達成和解協議，和解金額人民幣9,800,000元已於二零一六年九月七日支付。

於最後可行日期，就董事所知，除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

## 7. 重大合約

下列重大合約（為並非於本集團日常業務中訂立之合約）為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司與英高證券有限公司（「英高」）所訂立日期為二零一四年十一月十四日之配售協議，內容有關配售於二零三一年到期之8%票息新債券（「二零三一年債券」），將予配售之最高金額達2,000,000,000港元；
- (b) 本公司於二零一四年十一月十四日就發行二零三一年債券簽立之平邊契據；
- (c) 本公司與MUFG Fund Services (Bermuda) Limited（「MUFG」）所訂立日期為二零一四年十一月十四日之過戶登記代理協議，內容有關MUFG作為二零三一年債券之過戶登記代理，以及本公司、英高及MUFG所訂立日期為二零一四年十一月十四日之登記處補充契據，內容有關本公司授予英高其所有權利根據過戶登記代理協議向MUFG發出指示；
- (d) 本公司與Ample Mark Enterprises Ltd.（「Ample Mark」）所訂立日期為二零一五年七月三日之融資協議，內容有關Ample Mark向本公司授出560,000,000港元信貸融資，該融資透過Fortunate Start Investments Limited（「Fortunate Start」）所簽立日期為二零一五年七月二十三日之股份押記作抵押，根據該股份押記，Fortunate Start將廣州洲頭咀發展有限公司（「廣州洲頭咀」）之所有股份抵押予Ample Mark；

- (e) 本公司(作為發行人)及Ample Mark(作為認購人)所訂立日期為二零一五年七月三日之認購協議及日期為二零一五年七月二十三日之債券文據，內容有關認購及發行本公司40,000,000港元利率10%之有抵押可換股債券，其透過Fortunate Start所簽立日期為二零一五年七月二十三日之股份押記作抵押，根據該股份押記，Fortunate Start將廣州洲頭咀之所有股份抵押予Ample Mark，作為可換股債券之抵押；
- (f) 本公司與湖南省永州市零陵區人民政府所訂立日期為二零一五年十一月二十日之終止協議，以終止於永州整個項目剩餘階段之開發；
- (g) 本公司與民生證券有限公司所訂立日期為二零一六年五月十七日之配售協議，內容有關以每股配售股份0.48港元盡力配售最多400,000,000股本公司股份；
- (h) 本公司與高誠證券有限公司所訂立日期為二零一六年六月二十一日之配售協議，內容有關配售本公司100,000,000港元於二零一九年到期之10%無抵押債券，有關債券乃於二零一六年七月五日根據本公司所簽立日期為二零一六年七月五日之債券文據而發行；及
- (i) 出售協議。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
上銀國際	一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立估值師

於最後可行日期，上銀國際、立信德豪及戴德梁行各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利或購股權(無論可否依法執行)。

於最後可行日期，上銀國際、立信德豪及戴德梁行各自於自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上銀國際、立信德豪及戴德梁行各自己發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於中國之總辦事處及主要營業地點位於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。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔告士打道151號安盛中心14樓1401室。
- (d) 本公司之公司秘書為張蓮順女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司之股份過戶登記總處為Codan Services Limited, 地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (g) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

以下文件由本通函日期起計14日內之一般辦公時間內在本公司之辦事處（地址為香港灣仔告士打道151號安盛中心14樓1401室）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- (d) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發未經審核綜合財務報表；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函第12頁；
- (f) 上銀國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第13頁至33頁；
- (g) 本附錄內「專家及同意書」一節所提述上銀國際、立信德豪及戴德梁行之同意書；
- (h) 立信德豪就永州天譽截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務資料發出之審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 立信德豪就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告，報告全文載於本通函附錄三；
- (j) 戴德梁行就未出售物業所編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄四；及
- (k) 本附錄內「重大合約」一節所提述之重大合約。

## 股東特別大會通告



# 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)

茲通告天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十一月十四日(星期一)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議：

- (i) 一般及無條件全面批准廣州譽浚諮詢服務有限公司(「譽浚」)(一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司)(賣方)與廣州市天譽房地產開發有限公司(「廣州天譽」)(一間於中國成立之有限公司，余先生為其控股股東)(買方)所訂立日期為二零一六年九月二十七日之出售協議(「出售協議」)以及據此擬進行之交易。註有「A」字樣之該出售協議副本已提交大會，並經大會主席簽署以資識別。該出售協議之內容有關譽浚出售永州市天譽房地產開發有限公司(「永州天譽」)(一間於中國成立之有限公司，並為本公司擁有70%權益之間接附屬公司)之70%股權；及將應收永州天譽之股東貸款轉讓予譽浚，代價(可按出售協議中所規定作出調整)分別為人民幣55,023,795元及人民幣224,619,978元；及
- (ii) 授權本公司董事(「董事」)在彼等認為必須、適當或權宜之情況下，就出售協議及據此擬進行之交易或與此有關及/或能使其生效而辦理及採取一切事務及行動，以及簽署一切文件，及在董事認為符合本公司利益之情況下同意作出有關之更改、修訂或豁免。」

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
公司秘書  
張蓮順

香港，二零一六年十月二十六日

附註：

---

## 股東特別大會通告

---

1. 凡有權出席上述通告之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表文件必須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑或由負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。
3. 委任代表文件及(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，或通告或召開大會通告隨附之任何文件，必須於文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 交回委任代表文件後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視為撤回。
5. 就任何股份之聯名持有人而言，如超過一位該等聯名持有人出席任何大會，則在排名首位之持有人親身或委派代表投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 於本通告日期，本公司董事會包括執行董事余斌先生、文小兵先生、蔣靖先生及黃樂先生；非執行董事鍾國興先生；以及獨立非執行董事蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。