

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**及債券股份代號: **5310, 5311, 5367, 5379, 5567, 5580, 5602, 5626, 5821 及5855**)

截至二零二四年六月三十日止
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」) 截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二三年同期之比較數字。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	438,801	1,019,306
銷售及服務成本	5	(539,113)	(1,382,870)
毛損		(100,312)	(363,564)
其他收入		958	320
其他收益／(虧損)－淨額	4	3,882	(403)
銷售及市場推廣開支	5	(28,086)	(70,094)
行政及其他開支	5	(109,933)	(95,539)
投資物業的公平價值變動		-	(16,000)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損		-	(67,502)
貿易應收款、訂金及其他應收款項的減值虧損 回撥		5,679	1,324
出售附屬公司的虧損		-	(7,725)
經營虧損		(227,812)	(619,183)
財務費用－淨額	6	(672,849)	(454,083)
除所得稅前虧損		(900,661)	(1,073,266)
所得稅(開支)／抵免	7	(9,339)	47,466
本期間虧損		(910,000)	(1,025,800)
其他全面虧損，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		-	(76,085)
本期間全面虧損總額		(910,000)	(1,101,885)
應佔本期間虧損：			
－本公司擁有人		(852,145)	(991,869)
－非控制性權益		(57,855)	(33,931)
		(910,000)	(1,025,800)
應佔本期間全面虧損總額：			
－本公司擁有人		(852,145)	(1,067,954)
－非控制性權益		(57,855)	(33,931)
		(910,000)	(1,101,885)
每股虧損			
－基本及攤薄(以人民幣元列示)	8	(0.101)	(0.117)

中期簡明綜合財務狀況表

		於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		61,531	62,686
使用權資產		199,348	204,928
投資物業		2,626,600	2,626,600
按公平價值計入其他全面收益（「按公平價值計入其他全面收益」）的金融資產		75,023	75,023
發展中物業		4,656,561	4,708,025
預付款項	11	352,347	352,351
遞延稅項資產		194,113	194,144
		8,165,523	8,223,757
流動資產			
發展中物業		6,470,162	6,542,436
持作出售物業		2,290,532	2,315,754
貿易應收款項	10	161,570	144,934
其他應收款項、訂金及預付款項	11	3,214,907	3,185,921
合同成本		90,998	114,098
受限制現金		92,657	210,811
現金及現金等值項目		65,512	52,694
		12,386,338	12,566,648
流動負債			
貿易應付款項	12	22,683	23,768
應計費用及其他應付款項	12	5,815,086	5,378,536
合同負債		2,306,511	2,739,133
租賃負債		5,211	17,507
銀行及其他借貸	13	8,752,884	7,732,814
應付所得稅		1,739,864	1,731,856
		18,642,239	17,623,614
流動負債淨額		(6,255,901)	(5,056,966)
總資產減流動負債		1,909,622	3,166,791

		於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
銀行及其他借貸	13	4,573,283	4,887,675
租賃負債		179,561	212,209
遞延稅項負債		261,572	261,701
		5,014,416	5,361,585
淨負債		(3,104,794)	(2,194,794)
權益			
股本		26,092	26,092
其他儲備		1,848,689	1,848,821
累計虧損		(5,615,903)	(4,763,890)
本公司擁有人應佔資本虧絀		(3,741,122)	(2,888,977)
非控制性權益		636,328	694,183
資本虧絀		(3,104,794)	(2,194,794)

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)香港灣仔皇后大道東182號順豐國際中心10樓。

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，此等綜合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

中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則附錄D2之適用披露規定及香港會計準則（「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二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者互相一致，惟採用以下所述的新的及經修訂的準則及詮釋除外。

(a) 本集團於二零二四年一月一日採用的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第16號（修訂）	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號（修訂）	負債的流動與非流動劃分以及香港詮釋第5號（二零二零年）的相關修訂
香港會計準則第1號（修訂）	涉及契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂）	供應商融資安排

採用新的及經修訂的準則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

本集團並無提早採納任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

(c) 持續經營基準

受中國房地產市場持續挑戰的不利影響，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生歸屬於本公司擁有人的虧損約人民幣852,100,000元。於二零二四年六月三十日，本集團有銀行及其他借貸總額為人民幣13,326,200,000元，其中人民幣8,752,900,000元為需在十二個月內償還的即期銀行及其他借貸，而本集團現金及現金值項目為人民幣65,500,000元，受限制現金為人民幣92,700,000元。

由於本公司的計劃及措施（詳見本公司截至二零二三年十二月三十一日止綜合財務報表附註2.1(c)）存在多重不確定性的潛在相互作用，可能對合併財務報表產生累積影響，本公司核數師（「核數師」）表示核數師不可能對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見（「不發表意見」），詳情載於本公司二零二三年年報內的獨立核數師報告之「不發表意見的基礎」一節。

解決不發表意見的行動計劃

本集團已採取若干措施緩解其流動性壓力並改善其財務狀況，包括但不限於以下措施：

- (i) 就包含交叉違約條款之有抵押及無抵押銀行借貸而言，本集團正積極與貸款人磋商豁免相關條款。
- (ii) 本集團正物色潛在投資者及與其磋商，以投資本集團所運營的多個項目。
- (iii) 本集團正在尋找潛在買方開展磋商，以期出售本集團的若干商業物業。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施，通過多種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本開支。
- (v) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及已竣工的持作出售物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的淨現金流入。
- (vi) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資，可為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款（例如市區重建項目的住宅拆遷賠償）提供資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務。

- (vii) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。
- (viii) 有關在現階段達成/尚未達成確實結果的訴訟，本集團將會繼續以和解建議達成友好解決。

與此同時，本集團將會繼續跟進尚未完成的建議債務重組。截至綜合財務報表批准日期為止，進度如下：

- (i) 本公司一直與其法律及財務顧問及聯合臨時清盤人（「**聯合臨時清盤人**」）緊密合作，以實施建議的債務重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況並保護所有股東的利益。於過去幾個月，本公司、其各債權人及顧問一直在進行建設性溝通，以達成經各方同意的債務重組。
- (ii) 於二零二三年九月二十九日，本公司與債權人就債務重組的條款訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」）。考慮中的債務重組旨在(a)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(b)提供足夠的財務靈活性及足夠的恢復空間，讓業務穩定下來；及(c)保護所有股東的權利及權益，並為其爭取價值最大化。建議債務重組的生效日期有待釐定，其須待獲得有關計劃債權人所需大多數的批准，並有待在計劃債權人計劃會議批准以及百慕達法院（「**百慕達法院**」）及香港高等法院批准後，方可作實。
- (iii) 建議債務重組計劃賦予有關計劃債權人權利可將其現有債項申索交換為年期六或七年的票據（「**計劃票據**」）或到期日延長十年的經修訂中期債券。計劃票據和經修訂中期債券可在各自到期日之前通過以下任何或所有方式償還、贖回、清償和/或抵銷：(a)債轉股；(b)特定資產處置；(c)特定目的公司的債轉股；及(d)變現特定資產處置。有關計劃票據及經修訂中期債券條款的詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日的公佈內。
- (iv) 本集團與聯合臨時清盤人一起，一直與其債權人保持積極溝通，努力儘快完成實施建議債務重組計劃的相關法律程序。董事有信心取得所需的計劃債權人支持並完成建議債務重組計劃。

自二零二二年以來，集團已採取某些措施，其中一些措施已於二零二三年成功實施（詳情請參閱二零二三年公司企業管治報告）。二零二四年上半年，公司持續採取以下措施緩解流動性壓力，改善財務狀況，其中包括：

- (i) 根據百慕達最高法院商事法院首席法官的命令，將公司於百慕達清盤呈請的聆訊推遲至二零二四年十月四日（百慕達時間）；
- (ii) 根據重組支持協議的條款，延長最後結束日期至二零二五年三月三十一日，以便有更多時間於延長後的最後結束日期前執行及完成建議的債務重組；及
- (iii) 二零二四年六個月期間持續交付物業。

這些計劃和措施與去年的計劃和措施保持一致，其中一些計劃和措施仍在進行中，需要時間與相關各方進行協商、談判和徵求。由於逾期債務規模較大、涉及各方較多，公司仍需要較多時間與各方溝通並履行相應程序。此外，某些貸款人已對本集團提起法律訴訟，這可能會增加我們執行措施的複雜性和時間安排，尤其是某些貸款人在中國境內就本集團債務違約事項提出仲裁並已獲勝的情況下。

這些措施仍在持續實施中，公司董事認為，目前的計劃和措施是解決本集團流動資金問題和持續經營的最具商業可行性的計劃和措施。本公司董事及管理層將專注於目前的計劃和措施及其實施，同時在繼續努力解決持續經營問題。

若本集團未能實現上述計劃及措施及完成建議的債務重組，則可能無法持續經營，而需作出調整，以減記本集團資產的帳面值至可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。該等調整的影響並未反映在本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月的合併財務報表中。

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）注意到，董事會和管理層一直與聯合臨時清盤人及其顧問密切合作，以完成建議的債務重組計劃，旨在解決當前的流動性限制，提高集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。審核委員會同意董事會的觀點和立場。

3. 收入及分類報告

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。

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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	385,453	972,256
物業管理服務	43,301	36,545
租金收入	8,940	9,388
商業營運	1,107	1,117
	438,801	1,019,306

本集團之經營分類乃策略業務單位，提供不同服務。該等經營分類乃分開管理，因其需要不同的營銷策略。

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入投資物業的公平價值變動、貿易應收款項、訂金及其他應收款項的減值虧損回撥、發展中物業及持作出售物業的減值虧損、出售一家附屬公司部分權益的虧損、未分配公司淨費用、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。此乃向本公司之首席營運決策者報告之措施，用以分配資源及評估分類業績。

為了監控分類表現及在分類之間分配資源：

- 除按公平價值計入其他全面收益的金融資產、現金及現金等值項目、遞延稅項資產及若干未分配的企業資產外，所有資產均分配至經營分類。
- 除應付所得稅、遞延稅項負債、租賃負債及若干未分配的企業負債外，所有負債均分配至經營分類。

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<u>截至二零二四年六月三十日止六個月（未經審核）</u>						
分類收益						
外來收益	385,453	43,301	8,940	1,107	-	438,801
分類間收益	-	252	7,504	-	(7,756)	-
	385,453	43,553	16,444	1,107	(7,756)	438,801
收益確認的時間						
於某時點	385,453	-	-	-	-	385,453
隨時間轉移	-	43,553	-	1,107	(252)	44,408
來自其他來源的收益	-	-	16,444	-	(7,504)	8,940
總計	385,453	43,553	16,444	1,107	(7,756)	438,801
分類業績						
	(214,292)	695	4,107	870	-	(208,620)
對賬：						
未分配公司淨費用						(24,871)
						(233,491)
貿易應收款、訂金及其他應收款項的減值虧損回撥						5,679
財務費用－淨額						(672,849)
除所得稅前綜合虧損						(900,661)
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(6,720)	(875)	(34)	-	-	(7,629)
<u>於二零二四年六月三十日（未經審核）</u>						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	17,136,032	27,387	2,627,902	195	-	19,791,516
其他資產						760,345
資產總額						20,551,861
負債						
呈報分類負債	13,628,074	73,547	17,958	2,687	-	13,722,266
其他負債						9,934,389
負債總額						23,656,655

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月（未經審核）						
分類收益						
外來收益	972,256	36,545	9,388	1,117	-	1,019,306
分類間收益	-	-	-	-	-	-
	<u>972,256</u>	<u>36,545</u>	<u>9,388</u>	<u>1,117</u>	<u>-</u>	<u>1,019,306</u>
收益確認的時間						
於某時點	972,256	-	-	-	-	972,256
隨時間轉移	-	36,545	-	1,117	-	37,662
來自其他來源的收益	-	-	9,388	-	-	9,388
總計	<u>972,256</u>	<u>36,545</u>	<u>9,388</u>	<u>1,117</u>	<u>-</u>	<u>1,019,306</u>
分類業績						
對賬：	(498,912)	(8,462)	(7,521)	(103)	-	(514,998)
未分配公司淨費用						<u>(14,282)</u>
						(529,280)
貿易應收款、訂金及其他應收款項的減值虧損回撥						1,324
發展中物業及持作出售物業的減值虧損	(67,502)	-	-	-	-	(67,502)
投資物業的公平價值變動	-	-	(16,000)	-	-	(16,000)
出售一家附屬公司的虧損						(7,725)
財務費用－淨額						<u>(454,083)</u>
除所得稅前綜合虧損						<u>(1,073,266)</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(9,711)	(110)	(42)	(1)	-	<u>(9,864)</u>
於二零二三年十二月三十一日（經審核）						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	17,290,123	40,646	2,635,746	1,243	-	19,967,758
其他資產						<u>822,647</u>
資產總額						<u>20,790,405</u>
負債						
呈報分類負債	12,469,933	501,152	14,045	1,909	-	12,987,039
其他負債						<u>9,998,160</u>
負債總額						<u>22,985,199</u>

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。

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。

4. 其他收益／（虧損）－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收購附屬公司餘下股份的虧損	-	(6,152)
其他	3,882	5,749
	3,882	(403)

5. 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	510,365	1,307,116
員工成本（包括董事酬金）	52,574	60,991
廣告費用及佣金	25,850	69,504
其他直接成本	23,303	19,265
稅項及徵費	5,445	56,489
法律及專業費用	30,443	6,124
折舊及攤銷	7,629	9,862

6. 財務費用－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸的利息開支	581,656	673,856
租賃負債的利息	10,008	10,247
減：已資本化金額	(70,552)	(439,521)
	521,112	244,582
違約利息	92,219	55,681
	613,331	300,263
匯兌虧損－淨額	59,987	155,903
	673,318	456,166
財務收入：		
銀行利息收入	(469)	(2,083)
財務收入－淨額	672,849	454,083

7. 所得稅開支／（抵免）

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅開支／（抵免）	1,233	(71,878)
中國土地增值稅開支	8,204	20,597
	9,437	(51,281)
遞延所得稅		
－中國企業所得稅（抵免）／開支	(98)	3,815
所得稅開支／（抵免）總額，淨額	9,339	(47,466)

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

根據中國企業所得稅法，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。相關海外控股公司應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才可享有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

截至二零二四年六月三十日止期間之每股基本虧損，乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損及於本期間內已發行普通股之加權平均數計算（截至二零二三年六月三十日止六個月：相同）。

截至二零二四年六月三十日止期間之每股攤薄虧損，乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損及就於購股權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（截至二零二三年六月三十日止六個月：相同）。截至二零二四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（截至二零二三年六月三十日止六個月：相同）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(852,145)</u>	<u>(991,869)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>8,446,431</u>	<u>8,446,431</u>
基本及攤薄（以人民幣元列示）	<u>(0.101)</u>	<u>(0.117)</u>

9. 股息

本公司董事會並不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

10. 貿易應收款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項，總額	182,460	164,950
減：減值虧損	(20,890)	(20,016)
	<u>161,570</u>	<u>144,934</u>

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
30天內	779	423
超過30天但於90天內	224	186
超過90天但於365天內	17,406	623
超過365天	164,051	163,718
	<u>182,460</u>	<u>164,950</u>

11. 其他應收款項、訂金及預付款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項及訂金：		
應收非控制性權益的款項，總額	925,238	921,828
減：減值虧損	(275,402)	(275,402)
	<u>649,836</u>	<u>646,426</u>
向借款人提供的貸款，總額	349,000	349,000
減：減值虧損	(161,357)	(161,357)
	<u>187,643</u>	<u>187,643</u>
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	346,126	409,940
由政府機構監管銷售所得款項	23,167	136,333
代物業擁有人支付的維修基金	44,082	53,224
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	96,900	96,900
農民工工資押金	13,696	16,547
其他	122,016	162,740
	<u>691,497</u>	<u>921,194</u>
減：減值虧損	(40,920)	(47,473)
	<u>650,577</u>	<u>873,721</u>
	<u>1,488,056</u>	<u>1,707,790</u>
預付款項：		
預付建築成本	1,084,147	918,635
預付稅項及附加費	598,902	505,694
預付擬建造項目款項	551,947	561,951
	<u>2,234,996</u>	<u>1,986,280</u>
減：減值虧損	(155,798)	(155,798)
	<u>2,079,198</u>	<u>1,830,482</u>
其他應收款項、訂金及預付款項總計	3,567,254	3,538,272
減：分類為非流動資產的預付款項	(352,347)	(352,351)
分類為流動資產的其他應收款項、訂金及預付款項	<u>3,214,907</u>	<u>3,185,921</u>

12. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	22,683	23,768
應付建築成本	3,481,128	3,317,972
應計稅項及附加費	956,830	772,964
其他應付款項及應計費用		
— 關聯方	1,816	—
— 第三方	1,168,942	1,160,322
訴訟撥備及訴訟費用	30,928	11,040
應付供應商之投標款項	71,604	28,823
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金		
— 關聯方	18	18
— 第三方	51,173	55,197
應計員工薪金及花紅	52,647	32,200
應計費用及其他應付款項總計	5,815,086	5,378,536

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
30天內	5,943	7,765
超過30天但於90天內	6,776	4,555
超過90天但於365天內	7,368	4,717
超過365天	2,596	6,731
	22,683	23,768

13. 銀行及其他借貸

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動		
銀行借貸		
— 有抵押	2,681,481	2,632,066
債券		
— 無抵押	1,944,921	1,826,033
其他借貸		
— 有抵押	694,396	663,541
— 無抵押	277,718	264,406
減：非即期借貸的即期部分	(1,025,233)	(498,371)
	4,573,283	4,887,675
流動		
非即期借貸的即期部分	1,025,233	498,371
銀行借貸		
— 有抵押	1,018,832	956,726
— 無抵押	93,204	88,760
票據		
— 有抵押	2,045,224	1,932,667
— 無抵押	2,759,150	2,606,618
債券		
— 有抵押	250,056	216,037
— 無抵押	181,870	166,283
其他借貸		
— 有抵押	1,365,509	1,256,272
— 無抵押	13,806	11,080
	8,752,884	7,732,814
總計	13,326,167	12,620,489

14. 其他承擔

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 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	6,331,187	6,590,016

15. 重大訴訟

根據深圳國際仲裁院對深圳市新圍房地產開發有限公司（「**第一被申請人**」，本公司國內間接附屬公司）、廣州市豐譽置業有限責任公司（「**第二被申請人**」，本公司國內間接附屬公司，其直接持有100%第一被申請人的股權）及相關方做出的仲裁（詳情請參閱本公司日期為二零二四年六月二十八日的公告），申請人（「**申請人**」，一家國有四大銀行之深圳支行）已於二零二四年六月二十六日向廣東省深圳市中級人民法院（「**深圳法院**」）就借款本息共計約人民幣512,000,000元申請強制執行，深圳法院並於二零二四年七月十五日裁決如下：

- (1) 查封、凍結、扣押、扣留、提取或劃撥第一被申請人及相關方的財產（以本金約498,800,000元及遲延履行期間的債務利息、申請執行費、執行中實際支出的費用等為限）；
- (2) 查封重慶核盛房地產開發有限公司（本公司國內間接附屬公司）名下位於重慶市南岸區學苑路二十（20）個停車位；及
- (3) 凍結第二被申請人持有的第一被申請人100%的股權。

截至本中期業績公告日期，申請人正在申請強制執行。第一被申請人、第二被申請人及相關各方正與申請人密切合作處理償還貸款事宜。如果申請人接管第一被申請人的股份，第一被申請人的資產和負債將從集團的綜合財務報表中取消合併，其淨資產約人民幣147,000,000元（即總資產約人民幣1,774,500,000元減去總負債約人民幣1,627,500,000元，將被重新分類至「其他應收款、訂金及預付款項」），須於年末經核數師審核。由於申請強制執行的執行結果尚不明確，董事會將密切關注上述事項的進展，根據事態發展評估執行對本集團財務業績和經營的影響，並如有需要，將另行發佈公告。

管理層討論與分析

截至二零二四年六月三十日止六個月

A. 業務回顧

二零二四年上半年，中國房地產行業仍處於持續低迷階段。國家統計局資料顯示，二零二四年首七個月，全國房地產開發投資人民幣6.08萬億元，按年同比減少10.2%。一至七月合計，新建商品房銷售面積54,149萬平方米，按年同比跌18.6%，新建商品房銷售額人民幣5.33萬億元，下滑24.3%。二零二四年七月份，70個大城市新建商品住宅價格指數按年同比挫4.9%，續創二零一五年六月以來最大跌幅，按月下滑0.7%，且連續十三個月下行。發展商普遍面臨難以通過去化獲得經營性現金，及持續面臨融資困難，保交樓及化解流動性危機，仍是大部分同行優先工作。

自二零二二年六月下旬以來，由於未能償還部分到期貸款和票據，本集團在履行到期負債方面遇到財務困難。為了與債權人實施有序管理的重組計劃，公司已於二零二二年七月向百慕達法院申請委任以重組債務為目的委任“低度干預”臨時清盤人，並於二零二二年八月十五日獲得百慕達法院批准（百慕達時間）。本公司已於二零二二年八月十六日、二零二二年十月三十一日、二零二三年二月六日、二零二三年五月二日、二零二三年七月三十一日、二零二三年十月九日、二零二四年二月四日及二零二四年六月十日就委任聯合臨時清盤人及呈請發佈公告。最近，百慕達最高法院商事法院首席法官將呈請的聆訊推遲至二零二四年十月四日（百慕達時間）。本公司將適時就債務重組及呈請的進展作出進一步公告，以向本公司股東及潛在投資者通報最新情況。

於二零二四年上半年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣24,000,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣653,000,000元）與上年相比下降96%。市場低迷對公司變現庫存或實施任何資產處置計劃的能力產生了重大不利影響。

於二零二四年上半年本集團交付之建築面積為38,000平方米（截至二零二三年六月三十日止六個月：129,000平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收入人民幣420,000,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,059,000,000元），較去年上半年減少60%。本集團只交付一個（截至二零二三年六月三十日止六個月：七個）項目的物業，為天譽珠海灣。

B. 物業組合

截至二零二四年六月三十日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為25,000,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山和珠海，華南地區之南寧和桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶和昆明。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」及第2類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

截至二零二四年六月三十日，我們在中國內地持有十七(17)個房地產開發項目，其中七(7)個已竣工，其他則正在建造或可即時開發。總括而言，我們現時持有十七(17)個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二四年六月三十日，全部項目可提供總建築面積約9,900,000平方米、總可售建築面積約7,100,000平方米及累計已交付的可售建築面積約3,900,000平方米。

唯以上項目資產或股權均存在抵押情形，正面臨或可能不時面臨債權人採取各類行動，包括但不限於法律訴訟、處置資產或者項目股權、留置等。

2. 潛在土地儲備

2.1 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11,700,000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。

2.2 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3,000,000平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合財務狀況表之「其他應收款、訂金及預付款項」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14,700,000平方米。由於國內房地產市場已出現實際變化，該等合作面臨變更風險。

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。截至二零二四年六月三十日，本集團在重慶、南寧及廣州持有五(5)項投資物業，總建築面積約為328,100平方米，總公平價值為人民幣2,840,600,000元，於目前及未來賺取租賃收入。

唯該等投資物業資產或股權均存在抵押情形，正面臨或可能不時面臨債權人採取各類行動，包括但不限於法律訴訟、處置資產或者項目股權、留置等。

D. 業務展望

宏觀方面，不確定性仍將是主題。俄烏戰爭仍看不到終點，美聯儲減息幅度及頻率仍未明確，世界經濟和貿易增長動能減弱，以美國為主的西方國家打壓中國的勢頭亦未減弱，中國發展進入發展轉型及不確定、難預料因素增多時期。

中國房地產行業方面，政府強調防範化解房地產風險，已採取眾多支持政策，主基調延續寬鬆；需求方面，面對房價持續下跌、就業及收入等方面的不確定性因素，預計購房者短期內仍需時間審視置業決定，我們對下半年的置業需求仍難樂觀；供應方面，預計仍將處於逐步縮減階段，以回應市場去化困難，這將有利於房地產供需長期再平衡。發展模式方面，高周轉模式已成過去，新模式預計將仍需時間摸索，更好滿足剛性和改善性住房需求。

地產行業始終是中國經濟的一個主要產業，14億中國人對美好生活的嚮往依然沒有改變，我國新型城鎮化仍在持續推進，房地產高品質發展還有相當大的空間，集團對行業長期發展仍抱有信心。集團將繼續沉著應對，化解風險，用好項目白名單支持政策，保障集團運營穩定；用好城中村改造支持政策，推進廣州市黃埔區鳳尾村舊改項目建設進度，力爭實現銷售回款；繼續堅決開展資產處置工作，搶抓市場機遇，大力促進現金回籠；同時繼續著力同各方債權人保持積極溝通，推動債務重組工作，以實現債權人及各持份者最大利益。

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385,500,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣972,300,000元）。於本期間內，本集團交付物業之建築面積合共約為38,000平方米，涉及一個項目（截至二零二三年六月三十日止六個月：七個項目），為天譽珠海灣，整體除稅前平均售價為每平方米人民幣11,100元（截至二零二三年六月三十日止六個月：每平方米人民幣8,200元）。

期內物業銷售之毛損率為32.4%（截至二零二三年六月三十日止六個月：毛損率34.4%）。毛損主要乃由於市場競爭激烈導致售價下跌，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，有關收益為人民幣8,900,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣9,400,000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，並預期將會於二零二八年竣工。

經營開支

期內銷售及市場推廣開支為人民幣28,100,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣70,100,000元），較去年同期減59.9%，與期內收入減少相符。

行政及其他開支為人民幣109,900,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣95,500,000元），較去年同期增加15.1%。行政及其他開支有所增加主要乃由於在本期間內有關債務重組和集團訴訟案產生的法律及專業費所致。

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62,700,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣74,300,000元），其中人民幣10,100,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣13,300,000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，物業發展員工團隊進一步減少37.2%，反映於期末房地產開發部門的員工人數減少至137人（截至二零二三年六月三十日止六個月：218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673,900,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣729,500,000元）。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603,300,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣290,000,000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。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣10,000,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣10,200,000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。

所得稅開支

所得稅開支主要包括期內已售物業之土地增值稅人民幣8,200,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣20,600,000元），以及就期內應課稅盈利之企業所得稅開支人民幣1,200,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：抵免人民幣71,900,000元），及抵銷遞延稅項抵免合共人民幣100,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：遞延稅項開支人民幣3,800,000元）。

本期間虧損

本期間虧損約為人民幣910,000,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,025,800,000元）。

本期間虧損包括本公司擁有人應佔虧損人民幣852,100,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣991,900,000元）及非控制性權益應佔虧損人民幣57,900,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣33,900,000元）。

於二零二四年上半年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本集團毛損之整體上升壓力主要乃由於以下各項所致：(i)由於面對我國複雜多變的房地產外部環境，房地產銷售大幅下滑(ii)激烈的市場競爭導致毛虧損；(iii)財務費用的增加；及(iv)由於外幣匯率的波動導致預期的外匯淨損失。

財務資源

	變動百分比	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總資產	減少1.1%	20,551,861	20,790,405
淨負債	增加41.5%	(3,104,794)	(2,194,794)

本集團之總資產達人民幣20,551,900,000元，較去年年末減少1.1%。發展中物業之賬面值為人民幣11,126,700,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產 54.1%。總資產亦包括投資物業人民幣2,626,600,000元，持作出售物業合共人民幣2,290,500,000元，物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣 260,900,000元，貿易應收款項人民幣161,600,000元，其他應收款項、訂金及預付款項合共人民幣3,567,300,000元，受限制現金人民幣92,700,000元以及現金及現金等值項目人民幣65,500,000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呈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（內容有關本公司以債務重組為目的而提交之清盤呈請（「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的蘇潔儀和劉韻文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二零二四年十月四日（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，於二零二四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。本公司管理層正積極與聯合臨時清盤人及法律及財務顧問磋商，以確保建議債務重組計劃可順利實施。

截至中期財務資料刊發之日，建議債務重組計劃尚未執行，且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13,326,200,000元，較二零二三年十二月三十一日之結餘人民幣12,620,500,000元增加5.6%，由於本期借款淨額及未付利息增加所致。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（包括受限制現金）增加至人民幣13,248,700,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣12,555,800,000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）於期末增加至人民幣77,500,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣64,700,000元）。

於二零二四年六月三十日，流動資產總值為人民幣12,386,300,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣12,566,600,000元），較去年末下降1.4%。期末之流動負債為人民幣18,642,200,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣17,623,600,000元）。

於二零二四年六月三十日，流動比率約為0.7倍（二零二三年十二月三十一日：0.7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

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣8,055,500,000元。

於二零二四年六月三十日，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14,900,000,000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

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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，若干公司融資及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二四年六月三十日，本集團有以港元及美元計值之借貸（相等於人民幣7,724,700,000元，佔借貸總額 58.0%）。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。

於截至二零二四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0.7%及0.6%。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60,000,000元。

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

購房者由於樓價下跌及信心不足等原因繼續遠離物業市場，雖政府層面已開展多項政策，但購房者依然保持謹慎態度，導致發展商難以通過去化獲得經營性現金來源。同時集團正在推進境外債務重組，不時面臨投資人的清盤訴訟風險，同時集團亦面臨不同擁有抵押物的債權人開展或擬開展各項行動，包括但不限於仲裁、法律訴訟及處置抵押物等。為緩解上述因素所帶來之風險，管理層特別注重控制財務資源及開發計畫，並積極同投資人保持溝通推進境外債務重組計畫。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

於二零二四年六月三十日，連同本公司之兩名執行董事，本集團共聘有660名全職員工，其中82名於地盤辦事處工作、55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、523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。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C1所載之《企業管治守則》之守則條文。

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。

於二零二三年八月二十二日，一間證券商已就宏宇天譽控股有限公司（「宏宇天譽」，於綜合財務報表批准日期，其直接持有51.03%本公司權益）全部已發行股份委任接管人（「接管人」），而宏宇天譽全部已發行股份由樹輝國際有限公司持有，其全部已發行股份則由余斌先生持有。經本公司書面查詢後，本公司接獲接管人通知，彼等尚未採取任何行動以積極尋找潛在收購方收購宏宇天譽目前持有的本公司控股股份；及彼等尚未與潛在收購方就上述公司股份控股權進行洽談。詳情請參閱公司日期為二零二三年八月二十四日之公告。

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C3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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四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

本集團截至二零二四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二零二四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，二零二四年八月三十日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事：余斌先生（主席）及金志峰先生（行政總裁）；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。