

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**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

**截至二零一一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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
收益	2	18,914	8,645
銷售及提供服務成本		<u>(7,976)</u>	<u>(1,458)</u>
毛利		10,938	7,187
其他收入	4	27,013	8,653
銷售及市場推廣開支		(7,361)	(2,865)
行政開支		(33,487)	(31,591)
清償債項之收益		–	1,077,764
應佔聯營公司虧損，扣除稅項		–	(8,537)
出售附屬公司之收益，扣除稅項		10	–
財務費用	3	(24,598)	(143,725)
財務收入		<u>7,873</u>	<u>1,372</u>
除所得稅前(虧損)溢利	4	(19,612)	908,258
所得稅費用	5	<u>(90)</u>	<u>–</u>
期間(虧損)溢利		(19,702)	908,258
其他全面收益：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<u>57,422</u>	<u>23,138</u>
期間全面收益總額		<u><u>37,720</u></u>	<u><u>931,396</u></u>
應佔期間(虧損)溢利：			
– 本公司擁有人		(13,800)	910,369
– 非控制性權益		<u>(5,902)</u>	<u>(2,111)</u>
		<u><u>(19,702)</u></u>	<u><u>908,258</u></u>
應佔期間全面收益總額：			
– 本公司擁有人		42,818	933,303
– 非控制性權益		<u>(5,098)</u>	<u>(1,907)</u>
		<u><u>37,720</u></u>	<u><u>931,396</u></u>
每股(虧損)盈利	7		
– 基本		<u>(0.93港仙)</u>	<u>61.61港仙</u>
– 攤薄		<u><u>(0.93港仙)</u></u>	<u><u>61.61港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,479	2,840
投資物業		577,895	568,182
持作發展物業		2,407,286	2,262,817
商譽		16,491	16,214
出售附屬公司之應收代價款 — 非流動部份	8	91,023	84,718
		<u>3,095,174</u>	<u>2,934,771</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		129,645	133,121
在建中發展物業		451,616	362,388
出售附屬公司之應收代價款 — 流動部份	8	150,418	653,673
貿易及其他應收款項	9	85,886	19,303
受限制及已抵押存款		767,830	630,213
現金及現金等值項目		292,918	28,820
		<u>1,878,313</u>	<u>1,827,518</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	526,242	258,458
銀行及其他借貸—流動部份	11	704,239	804,689
附屬公司非控股股東貸款 — 流動部份		21,671	47,998
應付所得稅		98,069	130,937
		<u>1,350,221</u>	<u>1,242,082</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>528,092</u>	<u>585,436</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,623,266</u>	<u>3,520,207</u>

		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸－非流動部份	11	84,276	87,003
附屬公司非控股股東貸款			
－非流動部份		199,554	173,225
遞延收入	12	1,109,328	1,106,861
遞延稅項負債		200,817	197,441
		<u>1,593,975</u>	<u>1,564,530</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,029,291</u>	<u>1,955,677</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		14,777	14,777
儲備		1,946,542	1,903,724
		<u>1,961,319</u>	<u>1,918,501</u>
本公司擁有人應佔權益		1,961,319	1,918,501
非控制性權益		67,972	37,176
		<u>2,029,291</u>	<u>1,955,677</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,029,291</u>	<u>1,955,677</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。

中期財務報表應與截至二零一零年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表一併閱覽。

中期財務報表所採用之會計政策與編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表所採用者一致。

### 2. 收益及分類報告

按照符合內部報告資料用於資源配置及表現評估之方式，本集團現時分為三個營運部門，即「物業發展」、「物業投資」及「酒店營運及相關配套服務」(「酒店營運」)。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中國市場，而綜合非流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃
酒店營運	—	酒店營運及提供相關配套服務

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益、有關分類之直接支出及有關分類應佔之資產折舊後，然後分配予有關之呈報分類。企業收入及開支、財務費用及收入、聯營公司業績以及與呈報分類無直接關係之任何非經營項目不會分配予各有關分類。

除利息(財務費用及收入)、所得稅、折舊及攤銷前之經營(虧損)盈利(「經調整EBITDA」)為呈報分類業績之衡量基準。除有關經調整EBITDA之資料外，管理層亦提供有關折舊及應佔聯營公司虧損之其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸及稅項。

於中期財務報表內提供予本集團高級執行管理人員用於資源配置及分類表現評估之有關本集團呈報分類之資料載列如下：

(a) 分類業績、資產及負債

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元
截至二零一一年六月三十日止 六個月(未經審核)				
外來及綜合收益				
銷售物業	8,995	–	–	8,995
租金收入	641	9,278	–	9,919
呈報分類收益	<u>9,636</u>	<u>9,278</u>	<u>–</u>	<u>18,914</u>
營運業績	2,708	2,217	–	4,925
加：折舊	113	217	–	330
除利息、所得稅、折舊及 攤銷前呈報分類業績 (經調整EBITDA)	<u>2,821</u>	<u>2,434</u>	<u>–</u>	<u>5,255</u>
收回壞賬	–	32	–	32
期內產生之資本開支	<u>185,312</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>185,312</u>
於二零一一年六月三十日 (未經審核)				
資產				
呈報分類資產	<u>3,328,862</u>	<u>581,257</u>	<u>–</u>	<u>3,910,119</u>
負債				
呈報分類負債	<u>1,833,811</u>	<u>19,203</u>	<u>–</u>	<u>1,853,014</u>
截至二零一零年六月三十日止 六個月(未經審核)				
租金收入，呈報分類收益				
– 外來及綜合收益	158	8,487	–	8,645
營運業績	(10,077)	5,911	218	(3,948)
加：折舊	118	1	–	119
除利息、所得稅、折舊及 攤銷前呈報分類業績 (經調整EBITDA)	<u>(9,959)</u>	<u>5,912</u>	<u>218</u>	<u>(3,829)</u>
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	(8,537)	–	–	(8,537)
收回壞賬	–	41	–	41
期內產生之資本開支	<u>109,221</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>109,221</u>
於二零一零年十二月三十一日 (經審核)				
資產				
呈報分類資產	<u>3,501,726</u>	<u>571,077</u>	<u>29,495</u>	<u>4,102,298</u>
負債				
呈報分類負債	<u>1,512,375</u>	<u>14,482</u>	<u>46,583</u>	<u>1,573,440</u>

(b) 呈報分類業績、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
<b>業績</b>		
除利息、所得稅、折舊及攤銷前 呈報分類業績(經調整EBITDA)	5,255	(3,829)
除折舊及攤銷前未分配企業支出	<u>(7,815)</u>	<u>(14,489)</u>
	(2,560)	(18,318)
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(330)	(119)
— 未分配	<u>(7)</u>	<u>(179)</u>
	(2,897)	(18,616)
清償債項之收益	—	1,077,764
出售附屬公司之收益，扣除稅項	10	—
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	—	(8,537)
財務費用	(24,598)	(143,725)
財務收入	<u>7,873</u>	<u>1,372</u>
除所得稅前綜合(虧損)溢利	<u>(19,612)</u>	<u>908,258</u>
期內產生之資本支出		
— 呈報分類	185,312	109,221
— 未分配	<u>243</u>	<u>—</u>
	<u>185,555</u>	<u>109,221</u>
	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>		
呈報分類資產	3,910,119	4,102,298
受限制及已抵押存款	767,830	630,213
現金及現金等值項目	292,918	28,820
未分配企業資產	<u>2,620</u>	<u>958</u>
綜合資產總額	<u>4,973,487</u>	<u>4,762,289</u>
<b>負債</b>		
呈報分類負債	1,853,014	1,573,440
應付所得稅	98,069	130,937
遞延稅項負債	200,817	197,441
未分配銀行及其他借貸	788,516	891,692
未分配企業負債	<u>3,780</u>	<u>13,102</u>
綜合負債總額	<u>2,944,196</u>	<u>2,806,612</u>

### 3. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
於五年內全數償還之可換股票據利息	-	119,281
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	19,256	25,791
— 於五年後全數償還	2,546	2,660
附屬公司非控股股東貸款的應歸利息	5,314	-
董事短期貸款利息	-	29
	<b>27,116</b>	147,761
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額		
於五年內全數償還之銀行及其他借貸利息	(3,759)	(4,036)
	<b>23,357</b>	143,725
其他借貸成本	1,241	-
於損益扣除之財務費用	<b>24,598</b>	143,725

### 4. 除所得稅前(虧損)溢利

期內除所得稅前(虧損)溢利已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核 及重列)
已售物業成本	5,698	-
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	16,812	12,017
— 界定供款退休金計劃供款	818	784
員工成本(包括董事酬金)總額	17,630	12,801
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(6,240)	(4,172)
減：分類為應佔聯營公司虧損之金額	-	(2,926)
	11,390	5,703
核數師酬金—本期間	410	407
物業、廠房及設備之折舊	372	324
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(35)	(26)
於損益扣除之折舊總額	337	298
出售物業、廠房及設備之收益	(12)	-
回撥去年就出售附屬公司多計提的 土地增值稅準備(包括在其他收入)	(24,887)	-
匯兌(收益)虧損，淨額	(1,960)	(2,397)
收回壞賬	(32)	(41)

## 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
海外企業稅	-	-
中國土地增值稅		
— 本期間	90	-
所得稅費用總額	<u>90</u>	<u>-</u>

由於本集團截至二零一一年六月三十日止六個月於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。香港利得稅就截至二零一一年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零一零年六月三十日止六個月：16.5%）計算。

於中華人民共和國其他地區產生的企業所得稅按25%（截至二零一零年六月三十日止六個月：25%）的估計應課稅溢利計算。由於承前應課稅虧損，故期內並無就中國企業所得稅作出撥備。本集團於香港以外業務之稅項以期內相關司法權區之估計應課稅溢利以現時適用的稅率計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支。

## 6. 股息

董事並不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

## 7. 本公司普通股權持有人應佔每股（虧損）盈利

每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按本公司普通股權持有人應佔（虧損）溢利及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月		
	二零一一年	二零一零年	
	千港元	千港元	
	(未經審核)	(未經審核)	
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）溢利	<u>(13,800)</u>	<u>910,369</u>	
		股份數目	
		千股	千股
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>1,477,687</u>	<u>1,477,687</u>	

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，基於任何影響自本公司購股權均屬反攤薄性質，故每股基本（虧損）盈利與每股攤薄（虧損）盈利相同。

## 8. 出售附屬公司之應收代價款

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
威斯汀項目	(a)	-	52,047
天河項目	(b)	<b>241,441</b>	686,344
		<b>241,441</b>	738,391
包括於流動負債一年內到期的款項		<b>(150,418)</b>	(653,673)
一年後到期的款項—天河項目		<b>91,023</b>	84,718

### 附註：

- (a) 結餘乃有關就出售威斯汀項目應收的最後一期付款免息餘額，其全數已經於本期間內收到。
- (b) 結餘乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)(天河項目)應收的尚未支付期數，其為無抵押及免息。於二零一一年六月三十日，應收款項的本金約為255,157,000港元(約人民幣211,933,000元)(二零一零年十二月三十一日：702,526,000港元(約人民幣593,494,000元))，在財務狀況表內按攤銷成本約241,441,000港元(二零一零年十二月三十一日：686,344,000港元)計量。約455,106,000港元(約人民幣381,561,000元)的款項已經於本期間內收到，然而，約156,919,000港元(約人民幣130,337,000元)的尚未支付金額於二零一一年四月到期，惟尚未支付。根據於二零一一年七月一日與寰城權益買方海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)訂立的補充協議(詳情載於附註16)，及董事對本集團履行協議內所載責任之時間的評估，第二期餘額約156,919,000港元(約人民幣130,337,000元)及扣減消防局搬遷成本約6,501,000港元後應於一年內收到。最後一期約91,023,000港元，應於二零一三年收到。

## 9. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期(未到期)	44	76
少於一個月	218	-
一至三個月	121	-
三個月以上但少於十二個月	55	-
於結算日已逾期但未減值	394	-
貿易應收款項合計	438	76
就新項目合作協議支付的擔保押金	36,118	-
發展項目的可退回合約履約金	2,408	-
預付建造成本	7,349	7,315
就預售物業預付的營業稅及附加費	23,184	3,775
訂金、預付款項及其他應收款項	16,389	8,137
	<b>85,886</b>	<b>19,303</b>

本集團已實施之正式信貸政策將透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團之信貸風險。本集團會對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。

## 10. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	476	350
一至三個月	13	-
三個月以上但少於十二個月	455	-
十二個月以上	3,653	3,722
貿易應付款項合計	4,597	4,072
應付建築成本	68,440	79,739
預繳款項		
— 已收買方之預售訂金	403,597	70,055
— 來自買方、客戶及/或租戶之預收租金 及其他訂金	16,605	12,235
有關出售附屬公司之應計交易成本	1,793	46,744
銀行及其他借貸的應付利息	2,552	10,751
其他應計費用及其他應付款項	28,658	34,862
	<b>526,242</b>	<b>258,458</b>

## 11. 銀行及其他借貸

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
計息，有抵押			
— 銀行借貸			
(i) 有期貸款及建築貸款	(a)	226,402	244,082
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	525,995	526,076
— 其他借貸	(c)	—	38,674
計息，無抵押			
— 其他借貸	(d)	36,118	82,860
		<b>788,515</b>	891,692
包括於流動負債一年內到期償還款項		<b>(704,239)</b>	(804,689)
一年後到期償還款項		<b>84,276</b>	87,003

### 附註：

- (a) 於二零一一年六月三十日，銀行借貸以：(i)持作／在建中發展物業；(ii)持作出售物業及(iii)投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為1,006,789,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,156,739,000港元)。於二零一一年六月三十日，銀行貸款按年利率為6.12%及6.40%(二零一零年十二月三十一日：年利率為5.76%及5.85%)之浮動市場利率計息。133,698,000港元的款項須於二零一二年全數償還，結餘92,704,000港元將按每季分期償還至二零一九年。
- (b) 人民幣485,625,000元(約584,668,000港元)的存款已經存入中國兩家銀行，以取得香港一家銀行所提供合共為數67,700,000美元(約525,995,000港元)的三項貨幣市場貸款。貨幣市場貸款按固定基本年利率0.75%，加於二零一一年六月三十日合共39,200,000美元之信貸息差年利率2.3%計算利息，而於二零一一年六月三十日28,500,000美元之信貸息差年利率2.8%計算利息(二零一零年十二月三十一日：年利率為三個月美元倫敦同業拆息利率加信貸息差年利率1.8%)，並於二零一一年十月到期償還。
- (c) 該款項為於二零零六年收購附屬公司之應付代價結餘。償還該債項乃以年利率20%(二零一零年十二月三十一日：年利率20%)計息，該款項已經於二零一一年三月全數償還。
- (d) 該項結餘乃一名第三者墊付之貸款，以年利率20%計息(二零一零年十二月三十一日：年利率20%)，且無抵押，並於二零一二年五月到期償還。

## 12. 遞延收入

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司（「友邦」）與第三者海航酒店訂立框架協議（「該協議」），內容有關出售發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總代價（「代價」）為人民幣1,090,000,000元（約1,270,100,000港元）（未計若干調整前）。

出售事項完成日期於二零一零年九月二十日，經調整代價估計約1,250,610,000港元（因向海航酒店轉移淨資產而增加約44,597,000港元以及因本集團承擔未來發展成本及財務費用估計分別減少約23,304,000港元及40,783,000港元後）。經調整代價與就出售事項發生的估計直接開支約127,566,000港元，及折現至報告期末的現值而減少約13,716,000港元（二零一零年十二月三十一日：16,183,000港元）後，得自出售事項的淨收入估計約為1,109,328,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,106,861,000港元）。

於二零一一年六月三十日，應收代價結餘約人民幣211,933,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣593,494,000元），有關詳情載於附註8(b)內。

董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。於報告期末，董事不確定在該協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下有關交易並非因海航酒店之設計提案變動以及自首筆付款日期起計項目建設延遲超過32個月而導致之建築成本超支引起之成本。因此，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售事項須待大部分相關成本可予以可靠確定時，方會確認。出售事項收益及相關成本將遞延直至建築大致完成而相關成本能夠可靠計量時止。因此，於出售事項完成日期，出售代價扣除估計開支後記錄為遞延收入。天河項目之相關資產及負債仍被確認，並均全部於綜合財務狀況表內綜合並分類為持作發展物業。

## 13. 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但尚未於中期財務報表內撥備之資本開支		
—物業建築及發展成本	<b>238,958</b>	1,226,345
於中期財務報表內已授權但尚未訂約之資本開支		
—物業建築及發展成本	<b>2,741,199</b>	—
—收購土地使用權	<b>1,252,107</b>	—
	<b>3,993,306</b>	—

## 14. 或然負債

於二零一一年六月三十日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予按揭融資，而本集團則就此提供為數約383,164,000港元(二零一零年十二月三十一日：218,356,000港元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保將於有關物業擁有權證發出時終止。

## 15. 比較數字

為了與本期間的列報保持一致，對部分比較數字作調整或重新分類。

## 16. 報告期末後事項

於報告期末後發生之重大事項如下：

於二零一一年七月一日，本公司之全資附屬公司友邦與(其中包括)海航酒店訂立補充協議，據此，倘若海航酒店未能於有關協議日期起計90天內以現金支付出售天河項目之代價尚未支付的第二期約人民幣130,000,000元，海航酒店會將其所擁有海航大廈32至33樓(本集團現正用作其廣州總辦事處)之財產權益轉移予本公司之附屬公司，以完全和最終解決海航酒店應付而尚未支付之代價款約人民幣130,000,000元(約157,000,000港元)。

於二零一一年八月二日，本公司之全資附屬公司晴運集團有限公司與海航商業控股有限公司(「海航商業」)訂立無法律約束力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據諒解備忘錄，海航商業擬收購Fortunate Start Investments Limited之50%股本權益(該公司間接持有洲頭咀項目之全部股本權益)，有關代價為人民幣1,300,000,000元(約1,565,000,000港元)。有關各方定於二零一一年十月三十一日或之前訂立正式協議為目標。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

#### 業績

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團錄得營業額19,000,000港元(二零一零年：9,000,000港元)，主要包括出租天譽花園二期之租金收入9,000,000港元及於二零一零年下半年落成之貴陽項目第一期物業之銷售額9,000,000港元。

本期間之損益賬反映了發展商所產生的正常經營開支，惟本期間已回撥已售之威斯汀項目多計提的土地增值稅準備列作其他收入25,000,000港元外。經營開支(主要為員工成本)合共41,000,000港元，較去年同期增加19%，其因物業發展經營業務之活動增加而呈上升趨勢。

本期間內，財務費用為25,000,000港元(二零一零年：144,000,000港元(經重列))，其包括為本集團營運資金需要及發展貴陽項目貸款而支付予銀行及財務機構之利息。本期間內資本化之利息為4,000,000港元。

本期間虧損為20,000,000港元(二零一零年：溢利908,000,000港元)，其中本公司股東應佔虧損14,000,000港元(二零一零年：溢利910,000,000港元)。兩個期間之業績有巨大分別，乃由於在二零一零年實行債務重組計劃時可換股票據持有人豁免債項而於去年同期產生收益1,078,000,000港元(經重列)所致。

## 投資物業

### 天譽花園二期

該物業為廣州天河區佔地20,000平方米之商業平台。該物業之現佔用率為80%，租戶包括著名企業及美國領事館。

## 物業發展

### 貴陽項目

本集團持有該發展項目55%權益，為高級住宅公寓，包括總建築面積約449,000平方米之住宅公寓及總建築面積約142,000平方米之商場、社區設施及停車位。發展項目第一期已經於二零一零年完成，有關總建築面積為133,000平方米，其中94%及2%之住宅公寓分別已於二零一零年下半年出售及本期間內出售。

第二期共四座住宅樓宇的總建築面積約為162,000平方米。自從第二期於二零一零年九月推盤預售以來，可供預售之總建築面積中的56%已訂約售出，款額約人民幣405,000,000元(約488,000,000港元)。第二期之平均售價為每平方米約人民幣4,500元。管理層預期，第二期將於二零一二年交付給買方，而銷售額將於二零一二年記錄為收入。

發展項目第三期包括五座住宅樓宇、共用設施及停車位，有關總建築面積為245,000平方米，有關建造工程預期將於二零一一年後期展開。

### 洲頭咀項目

該項目由一個中外合作合營企業持有，其由本公司與另外兩名獨立第三者共同控制，該等獨立第三者分別為廣州越秀企業(集團)公司及廣州港集團有限公司，前者為原有土地使用權持有人，其於項目中並無既得利益，而後者則為有關土地的原來使用者，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。根據合營協議，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

計劃中，在佔地86,557平方米的土地上發展之物業包括7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、停車場設施及商場，有關總建築面積合共約316,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。待政府發給有關設計圖及詳細建造計劃之所需批准後(目前正處於最後審查階段，預期快將取得)，建造工程將會於二零一一年第四季展開。管理層預期，有關項目將於二零一三年進行預售。

## 永州項目

於二零一一年六月三十日，本公司與湖南省永州市政府訂立框架協議與其合作，內容有關委聘本公司管理在永州市中心風景區及商貿城區改造若干舊風景點及建造基建設施之項目。根據框架協議，本公司亦承諾興建一幢五星級酒店及安置有關土地居民之物業。作為回報，本公司將獲給予在永州市零陵區若干面積為1,000畝之土地發展房地產項目的權利，惟轉讓土地使用權須在公開拍賣進行競投程序。有關項目將會由一個合營企業進行，其由本集團持有70%權益及由合營伙伴持有30%權益；合營伙伴為當地發展商，其於改造風景區方面具有相關經驗。

本公司計劃分四期將永州項目發展成為商住發展項目，計劃總樓面面積約為1,700,000平方米。發展項目將提供低層數公寓及低密度別墅作住宅用途以及商業綜合大樓作零售及商業用途。整個發展項目之總建築成本估計約為人民幣2,500,000,000元，將透過合營伙伴之注資、銀行貸款及分階段預售已發展物業所收取之銷售所得款項撥付資金。

永州項目之第一期發展工程將於二零一一年第三季開展，而根據有關計劃，最後一期將於二零一五年底竣工。除用作經營的酒店（建設工程將於二零一六年竣工）外及撇除預留興建安物業之估計80,000平方米地方，餘下將作發展銷售之總樓面面積約為1,500,000平方米，發展項目第一期將於二零一二年起開盤預售。

## **報告期後事項**

於二零一一年七月一日，本公司之全資附屬公司友邦有限公司與（其中包括）海航酒店控股集團有限公司（「海航酒店」）訂立補充協議，據此，倘若海航酒店未能於有關協議日期起計90天內以現金支付出售天河項目之代價尚未支付的第二期約人民幣130,000,000元，海航酒店會將其所擁有海航大廈32至33樓（本集團現正用作其廣州總辦事處）之財產權益轉移予本公司之附屬公司，以完全和最終解決海航酒店應付而尚未支付之代價款約人民幣130,000,000元（約157,000,000港元）。

於二零一一年八月二日，本公司之全資附屬公司晴運集團有限公司與海航商業控股有限公司（「海航商業」）訂立無法律約束力之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據諒解備忘錄，海航商業擬收購Fortunate Start Investments Limited之50%股本權益（該公司間接持有洲頭咀項目之全部股本權益），有關代價為人民幣1,300,000,000元（約1,565,000,000港元）。有關各方定於二零一一年十月三十一日或之前訂立正式協議為目標。

## 展望

中國大陸政府繼續採取緊縮措施，其繼續使大陸物業發展商難以取得融資，而歐洲及美國主權債務危機的不明朗因素則對黯淡的資本市場構成不利影響，然而，在此環境下，本公司受影響相對較小，因為自二零一零年進行債務重組以來，本集團維持較低之槓桿水平；現在，其履行承諾之財務壓力亦較低。

考慮到本集團可動用及將可動用之銀行融資，本集團於未來幾個月具有足夠營運資金滿足其發展中項目之日常業務需要，包括發展洲頭咀項目及永州項目第一期。此外，管理層預見，目前發展中之項目進行預售將會產生足夠所得款項，從而提供各有關持續發展階段所需資金。儘管上文所述，財務資源依然是本集團增加其土地儲備以供未來擴展之計劃的先決要求。管理層目前正與海航商業密切磋商考慮與其於洲頭咀項目組成合營伙伴，目的為籌集額外財務資源及將手上的土地儲備按其市場價值變現。我們充滿信心，當有關計劃落實時，本集團將可推行進一步拓展的策略。

雖然目前對買方施加限制及限制發展商可得銀行融資之緊縮措施對物業市場造成不利影響，然而，董事充滿信心，長遠而言，大陸急速都市化及預期人民生活水平改善，將帶動強大需求，物業市場因而獲得支持，二三線市場之需求尤其明顯，本集團進軍貴陽及永州等城市實在合時。董事相信，長遠而言，物業市場之交投前景依然正面，本集團已準備好，在未來年度為其股東帶來滿意的回報。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於二零一一年六月三十日，本集團之債務（不包括貨幣市場貸款526,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：526,000,000港元）（其以銀行存款作為抵押））合共484,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：587,000,000港元），其包括：(i)應付商業銀行按揭貸款及建造貸款合共227,000,000港元；(ii)應付第三者之其他無抵押貸款36,000,000港元；及(iii)附屬公司非控股股東為提供附屬公司經營業務所需資金而提供的貸款221,000,000港元。

上述貨幣市場貸款約526,000,000港元（67,700,000美元），以美元為單位，並將於一年內到期，並以人民幣（「人民幣」）定值的銀行存款作抵押。有關安排顯示本公司承著人民幣相對美元可預見的升值而採取有關庫務管理策略。

於二零一一年六月三十日，本集團之負債比率為6.3% (二零一零年十二月三十一日：21%)，其按於二零一一年六月三十日之負債淨額132,000,000港元 (包括銀行及其他借貸及附屬公司非控股股東貸款之債務，減現金及銀行結餘及銀行存款) 除以擁有人應佔權益1,961,000,000港元加負債淨額132,000,000港元計算。於本期間內，負債比率由21%下降至6.3%，主要收到出售天河項目之分期代價款及貴陽項目之預售所得款項令現金結餘有所增加。本集團評估其負債狀況時，債務不包括遞延收入1,109,000,000港元，其為出售天河項目之收益及收入將會於有關本公司履行責任之相關成本可以確定時確認的估計淨代價。估計完成時間將為二零一三年後期。

流動資產合共1,878,000,000港元 (二零一零年十二月三十一日：1,828,000,000港元)，即輕微增加50,000,000港元。流動資產主要包括(i)有關出售天河項目之應收代價的流動部份150,000,000港元及(ii)銀行存款及現金結餘合共1,061,000,000港元 (包括為用作貨幣市場貸款融通之擔保的抵押的受限制存款485,000,000港元)。流動比率為1.39比1，與二零一零年十二月三十一日之1.47比1相若。

#### **借貸及資產抵押**

天譽花園二期之產權以及貴陽項目在建工程及土地之權益 (總賬面值為1,007,000,000港元) 已按揭予提供貸款的一間國內之商業銀行，以取得銀行融資，授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本融資。此外，於二零一一年六月三十日，約183,000,000港元之銀行存款 (為收取自物業買方之現金) 用途限於在建中物業之建造成本。有關67,700,000美元之貨幣市場貸款融通，為取得中國大陸兩間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，約585,000,000港元之銀行存款已經存入中國大陸兩個銀行賬戶。

#### **風險管理**

##### **外幣風險**

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款以美元計值。期間內，由於人民幣兌換港元及美元穩步升值，因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生匯兌收益，導致於二零一一年六月三十日之外匯儲備372,000,000港元會撥入本集團權益內。鑑於美元與港元掛鉤，而人民幣相對美元及港元呈逐步向上的趨勢，本集團預期於可預見將來並無可能出現的重大不利外幣風險，惟人民幣兌換港元及美元之匯率會升值。此波動將不會對本集團之財務狀況構成不利影響。因此，本集團並無對沖其外幣風險。然而，人民幣兌換港元及美元之匯率及美元與港元聯繫匯率制度之任何恆常或重大之變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

### **利率風險**

本集團承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及按浮動利率計算利息之銀行及其他借貸有關。於截至二零一一年六月三十日止期間內，有鑑於管理層預期利率有上升趨勢，本集團與銀行訂立利率互換合約，將銀行借貸67,700,000美元（約526,000,000港元）的基本利率定於年利率為0.75%，以就本集團未來面臨的利率風險進行套期。

### **或然負債**

於二零一一年六月三十日，若干銀行已經為本集團物業買方安排按揭貸款而授予按揭融通，而本集團之附屬公司則就此提供為數約383,000,000港元之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，該附屬公司須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而該附屬公司則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保將於有關物業擁有權證發出時終止。

### **僱員**

為配合本集團之發展步伐，本集團招聘了更多合適之優秀員工，處理因擴充而增加的工作量。於二零一一年六月三十日，除執行董事外，本集團僱用166名（二零一零年十二月三十一日：142名）僱員，聘用於物業發展及中央管理。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。

### **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曾無遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟守則條文第A2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於管理隊伍規模較小，故本公司主席及行政總裁之職務目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單但高效率之管理層足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務發展，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### **審核委員會**

審核委員會的主要職責包括審查本公司的財政匯報程序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會已審閱中期財務報表。

### **中期業績及中期報告之公佈**

本業績公佈已於本公司網頁([www.sfr59.com](http://www.sfr59.com))及香港聯合交易所有限公司網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的中期報告，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網頁上載。

### **其他**

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)及黃樂先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零一一年八月五日