

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)

**截至二零一二年六月三十日止六個月之
中期業績公佈**

未經審核中期業績

天譽置業(控股)有限公司*(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字。

* 僅供識別

簡明綜合全面收益表
截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
收益	2	13,995	15,858
銷售及提供服務成本		<u>(5,272)</u>	<u>(6,687)</u>
毛利		8,723	9,171
其他收入及收益，淨額		1,022	7,465
銷售及市場推廣開支		(5,129)	(6,171)
行政及其他開支		(38,532)	(28,083)
金融衍生工具負債之公平價值變動		2,505	-
提前償還債券而終止確認的虧損		(3,129)	-
財務費用	3	(11,730)	(20,632)
財務收入	3	<u>10,079</u>	<u>6,601</u>
除所得稅前虧損	4	(36,191)	(31,649)
所得稅抵免	5	<u>520</u>	<u>20,920</u>
期間虧損		(35,671)	(10,729)
其他全面收益：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
期間全面收益總額		<u><u>(35,678)</u></u>	<u><u>(10,736)</u></u>
應佔期間虧損：			
— 本公司擁有人		(32,464)	(5,781)
— 非控制性權益		<u>(3,207)</u>	<u>(4,948)</u>
		<u><u>(35,671)</u></u>	<u><u>(10,729)</u></u>
應佔期間全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(32,471)	(5,788)
— 非控制性權益		<u>(3,207)</u>	<u>(4,948)</u>
		<u><u>(35,678)</u></u>	<u><u>(10,736)</u></u>
每股虧損	7		
— 基本		<u>(人民幣0.021元)</u>	<u>(人民幣0.004元)</u>
— 攤薄		<u>(人民幣0.021元)</u>	<u>(人民幣0.004元)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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		6,995	6,531
投資物業		495,000	495,000
持作發展物業		765,059	765,059
商譽		13,554	13,554
應收代價款－非流動部份	8	87,470	81,290
		<u>1,368,078</u>	<u>1,361,434</u>
流動資產			
在建中發展物業		2,069,821	1,917,289
持作出售物業		103,769	106,717
應收代價款－流動部份	8	116,685	111,809
借予附屬公司非控制性股東之貸款		–	5,100
貿易及其他應收款項	9	165,817	158,488
受限制及已抵押存款		389,492	556,213
現金及現金等值項目		245,280	200,211
		<u>3,090,864</u>	<u>3,055,827</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	722,838	602,710
銀行及其他借貸－流動部份		339,690	567,480
金融衍生工具負債		1,875	4,355
附屬公司非控制性股東提供之貸款		168,534	168,420
應付所得稅		66,734	83,087
		<u>1,299,671</u>	<u>1,426,052</u>
流動資產淨值		<u>1,791,193</u>	<u>1,629,775</u>
總資產減流動負債		<u>3,159,271</u>	<u>2,991,209</u>

		二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借貸－非流動部份		123,000	218,080
遞延收入	11	977,431	977,431
遞延稅項負債		170,548	170,548
		<u>1,270,979</u>	<u>1,366,059</u>
資產淨值		<u>1,888,292</u>	<u>1,625,150</u>
資本及儲備			
股本		21,068	15,040
儲備		1,809,993	1,549,672
本公司擁有人應佔權益		<u>1,831,061</u>	<u>1,564,712</u>
非控制性權益		57,231	60,438
權益總額		<u>1,888,292</u>	<u>1,625,150</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一二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（「聯交所」）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二零一一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二零一一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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將編製財務報表的呈列貨幣由港元改為人民幣。因此，根據本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度全年財務報表附註4(o)內的政策，綜合財務報表內的比較數字乃以人民幣重新呈列。

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，本集團現時分為兩個營運部門，即「物業發展」及「物業投資」。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國（「中國」）市場，而綜合非流動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

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。

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、金融衍生工具負債及稅項。

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 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二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	3,233	–	3,233
租金收入	1,263	9,499	10,762
	<u>4,496</u>	<u>9,499</u>	<u>13,995</u>
呈報分類收益	4,496	9,499	13,995
營運業績			
加：折舊	(23,856)	5,419	(18,437)
	<u>212</u>	<u>503</u>	<u>715</u>
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報			
分類業績(經調整EBITDA)	(23,644)	5,922	(17,722)
	<u>(23,644)</u>	<u>5,922</u>	<u>(17,722)</u>
收回壞賬			
	–	36	36
在建中發展物業的增加			
	118,673	–	118,673
資本開支			
	678	–	678
	<u>678</u>	<u>–</u>	<u>678</u>
於二零一二年六月三十日(未經審核)			
資產			
呈報分類資產	3,319,609	502,056	3,821,665
	<u>3,319,609</u>	<u>502,056</u>	<u>3,821,665</u>
負債			
呈報分類負債	1,840,728	13,172	1,853,900
	<u>1,840,728</u>	<u>13,172</u>	<u>1,853,900</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年六月三十日止六個月 (未經審核及重列)			
外來及綜合收益			
銷售物業	7,542	–	7,542
租金收入	537	7,779	8,316
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
呈報分類收益	8,079	7,779	15,858
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營運業績	(20,240)	1,769	(18,471)
加：折舊	95	182	277
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報 分類業績(經調整EBITDA)	(20,145)	1,951	(18,194)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
收回壞賬	–	27	27
持作／在建中發展物業的增加	155,278	–	155,278
資本開支	88	–	88
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一一年十二月三十一日(經審核)			
資產			
呈報分類資產	3,158,481	501,494	3,659,975
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
負債			
呈報分類負債	1,731,561	12,160	1,743,721
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </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	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及重列)
業績		
除利息、所得稅、折舊及攤銷前 呈報分類業績(經調整EBITDA)	(17,722)	(18,194)
除折舊前未分配企業(支出)收入	(15,442)	859
	<u>(33,164)</u>	<u>(17,335)</u>
折舊		
— 呈報分類	(715)	(277)
— 未分配	(37)	(6)
	<u>(33,916)</u>	<u>(17,618)</u>
金融衍生工具負債之公平價值變動	2,505	—
提前償還債券而終止確認的虧損	(3,129)	—
財務費用	(11,730)	(20,632)
財務收入	10,079	6,601
	<u>(36,191)</u>	<u>(31,649)</u>
期內產生之資本支出		
— 呈報分類	678	88
— 未分配	560	204
	<u>1,238</u>	<u>292</u>

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
呈報分類資產	3,821,665	3,659,975
受限制及已抵押存款	389,492	556,213
現金及現金等值項目	245,280	200,211
未分配企業資產	2,505	862
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總額	4,458,942	4,417,261
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
呈報分類負債	1,853,900	1,743,721
應付所得稅	66,734	83,087
遞延稅項負債	170,548	170,548
金融衍生工具負債	1,875	4,355
未分配銀行及其他借貸	462,690	785,560
未分配企業負債	14,903	4,840
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	2,570,650	2,792,111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及重列)
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	35,104	16,153
— 於五年後全數償還	2,239	2,134
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	4,455	4,455
	<u>41,798</u>	<u>22,742</u>
	-----	-----
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>		
銀行及其他借貸利息	(29,294)	(3,151)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	(4,455)	—
	<u>(33,749)</u>	<u>(3,151)</u>
	-----	-----
	8,049	19,591
其他借貸成本	3,681	1,041
	<u>11,730</u>	<u>20,632</u>
	=====	=====
財務收入：		
銀行利息收入	7,433	6,601
其他利息收入	2,646	—
	<u>10,079</u>	<u>6,601</u>
	=====	=====
計入損益的財務收入		

4. 除所得稅前虧損

期內除所得稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
已售物業成本	2,860	4,777
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	20,965	14,050
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,822	—
— 界定供款退休金計劃供款	1,186	731
員工成本(包括董事酬金)總額	23,973	14,781
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(4,867)	(5,232)
於損益扣除之員工成本	19,106	9,549
核數師酬金—本期間	418	344
物業、廠房及設備之折舊	774	312
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(22)	(29)
於損益扣除之折舊	752	283
出售物業、廠房及設備之收益	(69)	(10)
匯兌虧損(收益)，淨額	3,750	(7,318)
收回壞賬	(36)	(27)
	<u> </u>	<u> </u>

5. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
即期稅項		
香港利得稅		
— 往年多計提	552	—
中國土地增值稅		
— 本期間	(32)	(75)
— 往年多計提	—	20,995
	<u> </u>	<u> </u>
所得稅抵免總額	<u>520</u>	<u>20,920</u>

由於本集團截至二零一二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（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。於截至二零一二年六月三十日止六個月內，香港利得稅按適合之稅率16.5%（截至二零一一年六月三十日止六個月：16.5%）計算。

於中國其他地區產生的企業所得稅按25%（截至二零一一年六月三十日止六個月：25%）的估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅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二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一一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

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股權持有人應佔虧損及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(32,464)</u>	<u>(5,781)</u>
	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之 普通股加權平均數	<u>1,560,473</u>	<u>1,540,759</u>

於本期間內及去年同期的已發行普通股加權平均數已經調整，以反映供股的影響。

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，基於任何影響自本公司購股權及認購股權證均屬反攤薄性質，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

8. 應收代價款

		(已收) /已付	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
寰城股本權益加淨資產的總出售代價 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(858,658)	269,615	264,738
減：本集團所承擔的發展成本及財務費用	(55,000)	9,305	(45,695)	(49,596)
	1,073,273	(849,353)	223,920	215,142
減：確認於逾期應收代價款之減值虧損	(12,929)	-	(12,929)	(12,929)
減：最後一期付款未來價值攤銷	(6,836)	-	(6,836)	(9,114)
攤餘價值	1,053,508	(849,353)	204,155	193,099
包括於流動資產一年內到期的款項	(116,685)	-	(116,685)	(111,809)
一年後到期的款項	<u>936,823</u>	<u>(849,353)</u>	<u>87,470</u>	<u>81,290</u>

結餘乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)股本權益應收的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。於本期間內，本集團已支付款項約人民幣8,778,000元，作為搬遷消防局成本、設計及發展成本。逾期款項約人民幣130,138,000元已於二零一一年四月到期，惟仍未支付。根據與(其中包括)海航酒店(寰城權益買方)於二零一一年七月一日訂立的補充協議，海航酒店同意將海航酒店所擁有海航大廈部分32樓至33樓(本集團目前租用其作為廣州總辦事處)的物業權益轉讓予本集團，以完全和最終解決海航酒店應付而尚未支付的代價約人民幣129,614,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣124,738,000元)(扣減搬遷成本)。由於補充協議已經失效，因此，有關各方已經協定，將付款日期延遲至本財政年度完結時，以讓買方可將海航大廈之商用物業的所有權業權轉讓，作為現金付款的另外選擇。

董事相信，海航酒店現正採取適當步驟，以完成轉讓擁有權，並已根據於二零一一年十二月三十一日所估計將轉讓的物業出租所收取的市值租金所得的折現現金流，計提減值虧損撥備人民幣12,929,000元。

最後一期約人民幣87,470,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣81,290,000元)應於該等物業建造完成時收取，其預期將會於報告期末後超過十二個月發生。

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。貿易應收款項於本期結算日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	984	171
一至三個月	335	159
三個月以上但少於十二個月	171	374
一年以上	21	-
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項，扣除減值	1,511	704
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
發展項目的投標保證金	6,000	6,000
預付建造成本	96,517	98,202
就預售物業支付的營業稅及附加費	32,074	28,386
應收銀行存款利息	6,694	5,993
訂金、預付款項及其他應收款項	13,021	9,203
	<hr/>	<hr/>
	165,817	158,488

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

貿易應付款項於本期結算日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	24	385
一至三個月	723	2,502
三個月以上但少於十二個月	2,821	709
十二個月以上	673	3,063
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	4,241	6,659
應付建築成本	87,461	71,408
預繳款項		
— 已收買方之預售訂金	563,161	476,955
— 來自買方、客戶及／或租戶之預付款、 租金及其他訂金	21,242	12,449
有關出售附屬公司之應計交易成本	1,489	1,489
銀行及其他借貸的應付利息	9,449	2,538
其他應計費用及其他應付款項	35,795	31,212
	<hr/>	<hr/>
	722,838	602,710
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 遞延收入

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司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，有關總出售代價（「代價」）為人民幣1,090,000,000元（未計若干調整前）。

於二零一二年六月三十日，遞延收入估計約為人民幣977,431,000元（代價因向海航酒店轉移淨資產而增加約人民幣38,273,000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人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元後）。

自從出售寰城以來，已經從海航酒店收到所得款項總額為數約人民幣849,353,000元的款項（為第一期以及第二期的部份款項）。於二零一二年六月三十日，應收餘額（未扣除減值虧損前）約人民幣223,920,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣215,142,000元），有關詳情載於附註8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，現行協議項下從有關代價扣除並非因海航酒店之設計提案變動以及聲稱項目建設延遲而導致之建築成本超支之成本。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，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會在收益表內確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，淨出售代價記錄為遞延收入。天河項目之成本仍被確認，並包括在綜合財務狀況表內的持作發展物業。

12. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及發展成本	<u>513,648</u>	<u>507,271</u>
已授權但未簽約的支出		
—物業建築及發展成本	<u>2,088,455</u>	2,253,484
—收購土地使用權	<u>931,648</u>	<u>1,031,648</u>
	<u>3,020,103</u>	<u>3,285,132</u>

管理層討論及分析

業務回顧及展望

業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團之總營業額為人民幣14,000,000元，主要來自租金收入，較去年同期下跌12%。收益下降乃由於貴陽項目出售物業減少，儘管天譽花園二期之承租率由80%上升至86%。銷售物業為本集團之主要收入來源，於本期間內並無產生大量收益，然而出售貴陽項目第一期餘下單位之收益只有人民幣3,000,000元。預期貴陽項目第二期將於本財政年第四季度及二零一三年第一季度交付使用，第二期及第三期之預售所得款於本半年年結時分別達人民幣534,000,000元及人民幣29,000,000元，將會在有關竣工單位交付予買方時記錄為本集團收入。屆時，本集團之營業額及利潤均得到顯著改善。

自去年後期起，員工成本增加，乃管理層團隊聘請了新的專業人才，以配合公司業務擴充所需，成為主要之管理開支，佔總經營開支44%。此外，美元及港元升值，導致以外幣結算的貨幣市場貸款及擔保債券錄得匯兌虧損人民幣4,000,000元（去年同期為匯兌收益人民幣7,000,000元），本期間之總經營開支增加27%至人民幣44,000,000元。

由於物業銷售收益下降而總部員工成本上升（當中不作物業發展成本資本化），使本集團錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營運虧損人民幣33,000,000元（二零一一年：人民幣17,000,000元）。

期內，由於借貸增加及利率上升，本集團之財務費用增加至人民幣42,000,000元（二零一一年：人民幣23,000,000元），然而，大多被資本化為發展項目成本，使收益表內產生之財務費用減少至人民幣12,000,000元（二零一一年：人民幣21,000,000元）。由於去年同期調整已出售附屬公司之多計提稅項人民幣21,000,000元，使去年同期之除稅後虧損較本期間少。本期間內，股東應佔除稅後虧損為人民幣32,000,000元（二零一一年：人民幣6,000,000元）。

為提升本公司權益及進一步改善其槓桿比率，於二零一二年六月二十八日，本公司完成供股，藉額外發行738,843,725股本公司股份而籌集所得款項總額369,000,000港元（相等於約人民幣301,000,000元）。所得款項已用作全數償還本公司已發行債券本金200,000,000港元（相等於約人民幣163,000,000元）及其應計利息並償還部分貨幣市場貸款17,500,000美元（相等於約人民幣111,000,000元）以釋放質押於貸款人之相對金額銀行存款以增加本公司之流動現金。

物業發展

於本期間內及於本公告日，本集團在中國大陸從事四個房地產發展項目。

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，有關總建築面積約為134,000平方米，全部之住宅公寓已接近售罄。本期間內售出其餘單位的銷售收入已於本期間內記錄為收益。項目第二期已進入最後的建造階段，預期於二零一二年後期及二零一三年年初落成。截至本公告日期為止，第二期之預售已達到該期全部總建築面積之80%，每平方米訂約均價約為人民幣4,500元，已產生總收益人民幣582,000,000元，將於本年度後期及二零一三年年初確認（視乎交付日期）。項目第三期包括五座住宅樓宇、共用設施及停車位，有關總建築面積約為244,000平方米，現正興建並預期於二零一四年落成。第三期之建築面積約63,000平方米已在二零一二年四月推出市場預售，每平方米均價約為人民幣4,600元，截至本公告日期已訂約銷售收益達人民幣89,000,000元。

洲頭咀項目

該項目由一個中外合作合營企業持有，由本集團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，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合營協議亦規定，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已取得第一期之建築工程施工許可證，以發展總建築面積約為97,000平方米之建造工程亦初步展開。發展項目第二期（總建築面積合共約為127,000平方米）之詳細規劃細則正在等待政府批覆，並預期期後的施工許可證將於二零一二年後期取得，屆時，整個項目之建造工程將會全面展開。

永州項目

根據與湖南省永州市零陵區政府訂立之框架協議，該項目為本集團提供商機，可發展位於湖南省永州市一個總面積為1,000畝之地盤，有關總建築面積約為1,600,000平方米，將由本集團持有70%股本權益之附屬公司發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。作為授予項目公司發展權的條件之一，項目公司亦須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。整個項目之發展期為6年。項目第一期將興建於面積106畝之土地上，有關建造工程已於本年第二季度展開，以發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共約212,000平方米。本集團計劃於二零一二年八月下旬推出第一期預售。

天河項目

項目之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定的財務及其他成本）。截至目前為止，已收到買方合共人民幣849,000,000元之付款（扣除本集團所承擔及支付之成本）。由於本集團須承擔建造成本之超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出補償保證，因此，尚未達成香港會計準則所載之確認收益之標準。因此，出售事項所產生之收益尚未確認，而需遞延至建造工程接近完成時（屆時大部分相關成本可予以可靠確定），方會確認。該項目包括兩座服務式公寓及辦公室，總建築面積約為113,000平方米，其建造工程於二零一一年開始，截至本公告日期，地基工程及地庫之建造工程已經完成。有鑑於該等物業建造工程目前之進度，董事預期，建造工程將於二零一四年完成，屆時將可記錄銷售交易；管理層預計將會就出售事項確認收益人民幣212,000,000元。

尚未支付之出售代價中，分期款項人民幣130,000,000已經逾期，本集團與買方繼續就付款進行磋商。有關各方已經協定，將付款日期延遲至本財政年度完結時，以讓買方可將天河區天譽大廈(現稱為海航大廈)之商用物業(本集團目前用作辦公室)的擁有權轉讓，作為現金付款的另外選擇。

於二零一二年六月三十日，本集團手頭項目有關之物業發展土地儲備的總建築面積合共約1,100,000平方米，全部將於二零一二年後期進行建造工程。

本集團亦持有投資物業，有關詳情如下：

投資物業

本集團持有廣州天河區天譽花園二期，佔地約20,000平方米之商業平台。該物業現時佔用率為86%，租戶包括著名企業及美國領事館。

展望

自從去年以來，環球經濟被歐洲國家的長期債務危機以及中國和美國各主要經濟體系放緩所嚴重打擊。加上中國中央政府繼續對房地產發展商採取嚴峻的緊縮措施，本集團預期未來仍有一段困難日子。然而，在緊絀的資本市場內，基於集團較低的槓桿水平，本集團仍成功為洲頭咀項目發展整個項目取得所需銀行信貸人民幣1,000,000,000元。此外，銀行信貸合共金額約人民幣300,000,000元用於建造貴陽項目第三期及永州項目第一期，管理層預期該信貸和現有項目之預售所得款可以滿足項目的需求。永州項目第一期即將推出預售，縱使銀行在目前環境下實施之緊縮信貸管制導致未能從銀行取得發展貸款，預期項目仍可產生財力，以滿足建造工程第一期未來階段之建造成本需要。縱使存有隱憂，惟本集團狀況穩健，在未來數年於貴陽、永州及洲頭咀之發展項目定可加快增長步伐。

經濟表現轉弱已成為中國中央政府的關注重心；有鑑於此，董事認為政府將會逐步刺激經濟增長，但將維持樓市現時緊縮調控措施，這表示房地產市場內之波動及不明朗因素將會持續。管理層將會監察其業務計劃，以積極應對任何政策調整及市場動態改變。然而，董事一方面會致力維持本集團未來業務得以持續增長，另

一方面，董事對其擴展計劃將會保持審慎，僅限於可承擔並帶來吸引回報之機會。與此同時，本集團競投並贏得廣西省南寧一個新市鎮之發展項目，住宅發展項目總建築面積約為1,000,000平方米。各方現正積極磋商合約條款，本集團預期能與南寧區政府訂立具約束力之協議，投資項目假若落實，將進一步提升本集團未來幾年之現金流及收益。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一二年六月，自供股完成後，本集團已全數償還本金200,000,000港元之債券（相等於約人民幣163,000,000元）及償還部分貨幣市場貸款17,500,000美元（相等於約人民幣111,000,000元），使本集團之債務進一步減少。於本期結算日，本集團之債項包括因按揭貸款而應付商業銀行合共人民幣70,000,000元、兩筆貨幣市場貸款合共52,600,000美元（相等於人民幣333,000,000元）（其以兩筆短期銀行存款合共人民幣358,000,000元作為抵押）、應付第三者之其他無抵押借貸人民幣60,000,000元、附屬公司非控制性股東貸款合共人民幣169,000,000元，以及向債券持有人發行之尚未行使認股權證公平價值人民幣2,000,000元。債項（不包括以銀行存款作為抵押之貨幣市場貸款）合共人民幣300,000,000元，較去年年末的總債項減少人民幣233,000,000元。

本集團之債項不包括遞延收入人民幣977,000,000元（其現於資產負債表呈列為重大負債項目），事實上，其為出售天河項目之估計淨收入（扣除本集團根據出售合約須履行的責任相關的若干成本）。項目投資的收益及相關成本將於有關本集團履行責任之相關成本可予以確定時在收益表內確認。

於二零一二年六月三十日，本集團之負債比率為1.6%（二零一一年十二月三十一日：14.7%），其按債務淨額人民幣30,000,000元（包括上一段所述銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、認股權證、非控制性股東貸款之總債項人民幣633,000,000元，減現金及銀行結餘及作為貨幣市場貸款之抵押品的銀行存款）除以本公司權益持有人應佔權益加債務淨額人民幣1,861,000,000元計算。於本期結算日負債比率下降，反映債項水平有所下降以及供股令權益有所增加。

本期間內，各項目之建造工程均已展開，因此，就該等項目所產生之相關發展成本已經重新分類為流動資產（惟不包括天河項目，其成本並非由本集團承擔）。於二零一二年六月三十日，流動資產合共人民幣3,091,000,000元，較去年年末增加人民幣35,000,000元。除總值人民幣2,070,000,000元之發展中物業外，於本期結算日，流動資產主要包括持作出售物業人民幣104,000,000元、有關出售天河項目之應收代價人民幣130,000,000元（未扣除減值虧損撥備人民幣13,000,000元）、銀行結餘合共人民幣635,000,000元（包括人民幣358,000,000元用作貨幣市場貸款融資之抵押的受限制存款，以及收取自買方之預售所得款項人民幣31,000,000元（其只限用作支付貴陽項目所發生之建造成本）），以及給予承包商之訂金及其他訂金合共人民幣126,000,000元。

總流動負債為人民幣1,300,000,000元，較二零一一年十二月三十一日減少人民幣126,000,000元。於本期結算日，除上述有抵押貨幣市場貸款，一項應付商業銀行按揭貸款之流動部分合共人民幣7,000,000元、向債券持有人發行之認股權證公平價值人民幣2,000,000元、非控制性股東提供之貸款人民幣169,000,000元外，流動負債之其他項目為已收預售物業買方之預付款項人民幣563,000,000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226,000,000元。

流動比率進一步改善，於本期結算日為2.38倍（二零一一年十二月三十一日：2.14倍）。

借貸及資產抵押

於二零一二年六月三十日，償還銀行就貴陽項目授予之建造貸款後，貴陽項目在建中物業所持有之抵押已經解除。洲頭咀項目第一期之土地及在建工程以及天譽花園二期若干物業單元已按揭予一間商業銀行，以取得授予進行洲頭咀項目及天譽花園二期物業投資的附屬公司之銀行信貸。於二零一二年六月三十日，銀行貸款金額人民幣70,000,000元尚未償還，惟有關洲頭咀物業發展之銀行備用貸款尚未提取。除建造貸款外，約人民幣31,000,000元之銀行存款（為收取自物業買方之預售所得款項）用途限於支付在建中物業之建造成本。有關52,600,000美元（相等於約人民幣333,000,000元）之貨幣市場貸款，為取得中國大陸當地兩間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，約人民幣358,000,000元之銀行存款存入銀行賬戶作為抵押。

外幣管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款及有擔保債券分別以美元及港元計值。

本期間內，人民幣兌換港元及美元均有溫和波動；於本期間內償還貨幣市場貸款及債券時，本集團就有關交易確認為外幣匯兌虧損，而綜合以港元記賬的一間在香港營運小型附屬公司之資產及負債，於二零一二年六月三十日錄得的輕微匯兌虧損人民幣7,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部分。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣相對美元及港元均輕微波動，本集團預期於可預見將來並無重大不利的外幣風險。然而，人民幣兌換美元及港元之管理制度及美元與港元聯繫匯率制度之任何變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。然而，本集團認為有需要儘量減少貨幣風險，並計劃於不久將來全數償還貨幣市場貸款。

或然負債

於二零一二年六月三十日，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，而本集團就此提供金額414,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：人民幣383,000,000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。有關擔保須在相關物業擁有權證發出予買方時終止。

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所載之經修訂《企業管治守則》及先前之《企業管治常規守則》的守則條文，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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，經檢討後彼等於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二零一二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)及聯交所網頁(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）、肖恩先生及黃樂先生；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，二零一二年八月十五日

* 僅供識別