



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：59)

截至二零零七年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

中期業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零六年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司之外聘核數師德豪嘉信會計師事務所有限公司及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額	3	11,510	14,043
銷售／提供服務成本		(8,683)	(1,473)
毛利		2,827	12,570
其他收入		874	114
銷售及分銷開支		(1,021)	—
一般及行政開支		(25,418)	(6,193)
營運(虧損)溢利	4	(22,738)	6,491
財務收入	5	5,038	1,311
財務費用	5	(60,205)	(595)
衍生工具負債之公平價值調整			
— 可換股票據		(28,101)	—
— 可換股優先股		(498)	—
應佔聯營公司虧損		(26)	(3)
除所得稅開支前(虧損)溢利		(106,530)	7,204
所得稅開支	6	(663)	(775)
期間(虧損)溢利		(107,193)	6,429
應佔：			
— 本公司股權持有人		(107,193)	6,429
— 少數股東權益		—	—
		(107,193)	6,429
股息	7	零	零
每股(虧損)盈利	8		
— 基本		(9.82港仙)	0.75港仙
— 攤薄		不適用	不適用

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表
於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		745,081	1,648
預付租金 — 非流動部份		302,798	—
發展中物業		1,252,107	698,945
商譽		472,761	49,655
於聯營公司之權益		164,185	155,203
受限制現金		299,424	—
		<u>3,236,356</u>	<u>905,451</u>
流動資產			
存貨		18,415	—
預付租金 — 流動部份		9,222	—
貿易及其他應收款項	9	19,959	8,588
受限制現金		62,528	—
現金及現金等值項目		102,979	44,774
		<u>213,103</u>	<u>53,362</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	106,119	5,168
應付所得稅		682	367
		<u>106,801</u>	<u>5,535</u>
流動資產淨值		<u>106,302</u>	<u>47,827</u>
資產總值減流動負債		<u>3,342,658</u>	<u>953,278</u>
非流動負債			
其他應付款項 — 一年後到期	10	63,573	63,573
銀行借款 — 一年後到期		718,660	—
可換股票據		189,188	—
金融衍生工具負債		1,442,289	—
遞延稅項負債		104,251	100,122
少數股東貸款		—	244,936
		<u>2,517,961</u>	<u>408,631</u>
資產淨值		<u>824,697</u>	<u>544,647</u>
資本及儲備			
普通股股本		10,940	10,899
優先股股本		1,904	—
儲備		811,853	488,403
本公司股權持有人 應佔權益總值		<u>824,697</u>	<u>499,302</u>
少數股東權益		—	45,345
權益總值		<u>824,697</u>	<u>544,647</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表（「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附錄十六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：「中期財務申報」編製而成。

2. 主要會計政策

本中期財務報表應與截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱覽。

編製本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟採納下列由香港會計師公會頒佈，並於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效之新訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）除外。

		於以下日期或 其後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟 作財務報告之重列法	二零零六年三月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍	二零零六年五月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具	二零零六年六月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務申報及減值	二零零六年十一月一日

採納此等新香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況構成重大影響。因此，並無確認任何前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

		於以下日期或 其後開始之 會計期間生效
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	經營分類	二零零九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及 庫存股份交易	二零零七年三月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排	二零零八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之 限制、最低資金要求及兩者之互動關係	二零零八年一月一日

本公司董事預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額及分類資料

本集團主要從事酒店營運、物業發展、提供物業發展項目管理及相關配套服務。由於本集團之全部收益及業績均來自中華人民共和國（「中國」），故並無披露本集團地區分類之分類資料。

本集團之營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
物業發展項目管理及室內裝修服務費	1,776	14,043
酒店營運收益	9,734	—
	<u>11,510</u>	<u>14,043</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團按業務分類劃分之未經審核收益及業績連同二零零六年同期之比較數字呈列如下：

截至六月三十日止六個月	項目管理		物業發展		酒店營運		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	<u>1,776</u>	<u>14,043</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,734</u>	<u>—</u>	<u>11,510</u>	<u>14,043</u>
分類業績	<u>(191)</u>	<u>10,256</u>	<u>(2,023)</u>	<u>(12)</u>	<u>(9,203)</u>	<u>—</u>	<u>(11,417)</u>	<u>10,244</u>
未分類營運收入及開支							<u>(11,321)</u>	<u>(3,753)</u>
營運(虧損)溢利							<u>(22,738)</u>	<u>6,491</u>
財務收入							<u>5,038</u>	<u>1,311</u>
財務費用							<u>(60,205)</u>	<u>(595)</u>
衍生工具負債之公平價值調整								
— 可換股票據							<u>(28,101)</u>	<u>—</u>
— 可換股優先股							<u>(498)</u>	<u>—</u>
應佔聯營公司虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(26)</u>	<u>(3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(26)</u>	<u>(3)</u>
除所得稅開支前(虧損)溢利							<u>(106,530)</u>	<u>7,204</u>
所得稅開支							<u>(663)</u>	<u>(775)</u>
期間(虧損)溢利							<u>(107,193)</u>	<u>6,429</u>

4. 營運(虧損)溢利

期間營運(虧損)溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
銷售／提供服務成本	8,683	1,473
員工成本(包括董事酬金)：		
— 基本薪金及其他福利	12,013	3,076
— 花紅	859	—
— 退休金計劃供款	456	136
— 以股份為基礎之酬金開支	1,920	—
員工成本(包括董事酬金)總額	15,248	3,212
減：已資本化開支	(882)	—
	14,366	3,212
非僱員之以股份為基礎之酬金開支	3,042	—
核數師酬金	585	370
物業、廠房及設備之折舊	5,097	99
減：已資本化開支	(9)	—
	5,088	99
預付租金之攤銷	1,522	—
減：已資本化開支	(852)	—
	670	—
土地及樓宇之經營租約之最低租金	869	240

5. 財務收入及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
財務收入：		
銀行利息收入	3,847	1,311
其他利息收入	1,191	—
	<u>5,038</u>	<u>1,311</u>
財務費用：		
於五年後全數償還之可換股票據利息	20,095	—
於五年內全數償還之可換股票據利息	—	595
於五年後全數償還之銀行借款利息	8,312	—
於五年內全數償還之少數股東貸款之應歸利息	6,020	—
	<u>34,427</u>	<u>595</u>
減：已資本化至發展中物業開支	(25,239)	—
	<u>9,188</u>	<u>595</u>
可換股票據金融衍生工具之發行成本	50,975	—
其他借款成本	42	—
	<u>60,205</u>	<u>595</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
期間即期稅項撥備：		
— 香港利得稅	620	400
— 香港以外地區	43	479
遞延稅項	—	(104)
所得稅開支總額	<u>663</u>	<u>775</u>

香港利得稅就本期間之估計應課稅溢利按稅率17.5% (截至二零零六年六月三十日止六個月：17.5%) 計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就期內於有關司法權區產生之估計應課稅溢利按適用即期稅率作出撥備。

7. 股息

董事會並不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零六年六月三十日止六個月：無)。

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據期內本公司普通股股權持有人應佔虧損107,193,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：溢利6,429,000港元)及按期內已發行普通股之加權平均數1,091,260,000股(截至二零零六年六月三十日止六個月(重列)：853,932,000股)計算。

用作計算二零零六年每股基本盈利之普通股加權平均數已予調整，以計及本公司於二零零六年八月進行公開發售所產生之供股及兌換紅利認股權證之影響。

每股攤薄(虧損)盈利

截至二零零七年六月三十日止期間，由於已發行之63,850,000份購股權、200,000,000美元可換股票據、190,447,000股可換股優先股及201,524,000份紅利認股權證具反攤薄效應，故並未計入加權平均攤薄股份內。

9. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為向其貿易客戶提供30至60日之平均信貸期。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
賬齡為0至30日	3,065	1,176
賬齡為31至90日	197	1,408
賬齡為90日以上	149	2,720
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項總額	3,411	5,304
應收關連公司款項	515	—
已付收購附屬公司按金	5,000	—
按金、預付款項及其他應收款項	11,033	3,284
	<hr/>	<hr/>
	19,959	8,588

10. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

		二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
賬齡為0至30日		19,610	—
賬齡為31至90日		983	3
賬齡為90日以上		238	40
貿易應付款項總額		<u>20,831</u>	<u>43</u>
建築成本之應付保留金	(a)	24,682	—
其他應付款項及應計款項		60,606	5,125
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	(b)	<u>63,573</u>	<u>63,573</u>
		169,692	68,741
一年後到期償還款項	(b)	<u>(63,573)</u>	<u>(63,573)</u>
一年內到期償還款項		<u>106,119</u>	<u>5,168</u>

附註：

- (a) 就建築合約之應付保留金而言，到期日一般為建築工程完成後一年。
- (b) 有關款項指就收購一間附屬公司而應付賣方之代價餘額。該等款額預計以兩年期之承付票支付，而該承付票將於取得有關洲頭咀項目之土地使用權證後予以發行，並由發行日期起以年利率8厘計息。

11. 資本承擔

	本集團	
	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未於中期財務報表撥備之資本開支		
— 物業建築及發展成本	947,775	833,365
— 收購附屬公司之代價	<u>400,590</u>	<u>—</u>
	<u>1,348,365</u>	<u>833,365</u>

12. 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

13. 結算日後事項

- (a) 根據於二零零七年五月二十八日就按代價約196,000,000港元向本公司控股股東余先生全資擁有之公司收購天譽花園第二期商業平台訂立之協議。因此，余先生之聯繫人士獲發行本公司之145,537,077股可換股優先股以支付收購代價。該交易已於二零零七年七月十九日完成。
- (b) 於二零零七年六月二十一日，本公司之附屬公司Sky Honest Investments Corp.（「Sky Honest」）訂立協議，以按現金代價約203,000,000港元收購本集團持有49%之聯營公司Yaubond Limited（「Yaubond」）之餘下51%股權。該交易已於二零零七年七月二十七日完成。收購成本乃全數以一名機構貸款人之借款撥付，並以兩份分別由Sky Honest及其控股公司Chain Up Limited（「Chain Up」）訂立之契據構成，以下按揭之抵押品為抵押：
- (i) 存放於一個銀行賬戶託管持有之現金約21,000,000港元；
 - (ii) 向Sky Honest及Yaubond提供之股東貸款；
 - (iii) Sky Honest及Yaubond之股份；及
 - (iv) Chain Up及Sky Honest之所有其他資產。
- (c) 於二零零七年七月十一日、二零零七年七月十七日及二零零七年九月五日，本金價值合共6,000,000美元之可換股票據按兌換價每股1.35港元兌換為本公司普通股，導致發行合共本公司34,719,555股普通股。
- (d) 於二零零七年九月，因余先生之聯繫人士行使就本集團收購威斯汀項目而發行之可換股優先股附帶之兌換權，而向其發行合共190,447,209股普通股。

管理層討論及分析

業務回顧

業績

回顧期間，本集團錄得營業額11,500,000港元，較去年同期14,000,000港元下調18%。主要因為集團進行業務調整，由專注作為物業發展項目經理，轉型為物業發展商，致使前者的業務發展步伐放緩。目前本集團的物業發展業務仍處起步階段，於回顧期間尚未為本集團帶來營業額。而於二零零七年五月收購的廣州天譽威斯汀酒店，經已在二零零七年五月中旬作試業形式開幕，惟酒店於回顧期間僅為本集團帶來低量收益。

本集團錄得22,700,000港元的營運虧損。因發行可換股票據承受51,000,000港元的龐大發行成本，以及為籌集資金進行收購而發行的可換股票據及可換股優先股所衍生的負債之公平值調整28,100,000港元，也進一步擴大本集團的虧損。本期間錄得每股基本虧損9.82港仙（二零零六年：每股基本盈利為0.75港仙）。

發行200,000,000美元可換股票據

於二零零七年三月二日，本集團與六位投資者就發行及認購總值200,000,000美元（或約1,562,400,000港元）之可換股票據達成票據交易協議（「該協議」）。投資者包括著名金融機構—美林投資基金及美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司，反映出其對本集團前景充滿信心。

該協議已經達成，可換股票據亦已於二零零七年五月四日發行。是次發行可換股票據乃本集團重要的里程碑，有效促進本集團物業發展及投資業務的發展步伐。憑著是次發行票據所得之約1,505,000,000港元淨額，使本集團獲得充裕資金進行多個重大收購，包括廣州天譽威斯汀酒店及附屬辦公大樓（名為「天譽大廈」）及洲頭咀項目（一項土地面積約106,273平方米的地塊，位處廣州市中心地帶的海珠區）。完成收購後，集團已準備就緒，於未來全力開拓物業發展業務。

物業發展業務

(a) 洲頭咀項目

回顧期間，本集團進一步將洲頭咀項目的控股權增加至100%。與白天鵝賓館僅一江之隔的洲頭咀，是位於廣州市三條珠江支流匯聚之處，為目前市中心少數仍可供發展的全江景的優質地段。

此項目主要包括優質高層獨立式住宅、服務式住宅大樓、社區中心以及其他配套設施如零售商場、文物展覽館及設施一應俱全的會所及底層停車場等。洲頭咀項目的最高可開發之地面及地下總建築面積將為241,000平方米。

此項目正處於等候政府批准建設計劃進行的最後階段，預計可於二零零七年底前獲發國有土地使用證。

(b) 天河北路項目

繼於二零零五年十二月收購Yaubond Limited（「Yaubond」）的49%已發行股本後，本集團於二零零七年七月成功收購餘下之51%股權。Yaubond間接全資擁有廣州天河北路天河市商業中心區之一頂級物業項目。該項目的佔地面積及淨用地面積分別為7,200平方米及約6,057平方米，竣工後之總建築面積將高於100,000平方米以上。

上述之天河北路項目位處廣州市中心地帶，本集團計劃興建一幢頂級服務式住宅，預期竣工後能成為廣州的地標。地盤目前正進行清拆及重置現存之結構工作，有關工作可望於二零零八年初完成，屆時將正式開始施工，目標於二零一零年完成興建。

酒店營運業務

廣州天譽威斯汀酒店

本集團於二零零七年五月四日完成收購酒店及天譽大廈全部的權益，涉及總樓面面積約為137,315平方米。

位於廣州天河商業區中心地帶的酒店大樓，其面積為65,000平方米，為尊貴客戶提供448間豪華房間及套房，並擁有廣州市中心最大、逾3,300呎的高級水療中心。另外酒店更設有5間時尚餐廳及酒吧，其中包括一間提供現場表演的拉丁舞餐廳和古巴雪茄酒廊及一間位於頂層的高級意大利餐廳，讓食客飽覽市內夜景。酒店為客戶提供各種會議及活動場地作舉行會議及各類活動之用。

酒店於二零零七年五月正式開始試業，入住率進展表現良好。酒店的正式開幕禮將於二零零七年十月舉行。

物業發展業務

(a) 天譽大廈

將與廣州天譽威斯汀酒店同時揭幕的天譽大廈共提供45,000平方米的甲級寫字樓、420個車位及7,200平方米的購物商場。該大樓目前已開始招租，而已達成協議之租戶包括領事館及著名的跨國公司。

(b) 天譽花園二期

本集團於二零零七年七月完成收購位於天河優質地段的天譽花園二期項目。此項目於二零零一年建成，包括天譽花園第二期商業平台的第二、五、六層及四樓的402至403號單位，總樓面面積約為21,161平方米。

於此業績公告日，上述項目的出租率約為72.5%，本集團現正就餘下單位與租戶談判，已達成協議的租戶之租約期為二至十年不等，租戶包括一間領事館及多間國際跨國企業。

前景

展望未來，中國經濟發展蓬勃及城市化的快速進展，對物業市場及相關業務的需求十分殷切。雖然中國政府收緊調控措施，但業內的整固將促進樓市健康發展，最終令市場繼續高速地快展。本集團現專注於物業發展業務，並會秉承一貫審慎而嚴謹的策略—專注在中國(尤其是廣州)具有發展潛力的貴重地段尋求發展頂級房地產業務。現時，集團繼續與有潛力的租戶深入商議，亦正計劃再收購一至兩個位於廣州市中心的項目，以配合本集團的業務策略。若有關磋商得到進一步落實，管理層將計劃用合適的融資渠道籌集資金進行收購，力求維持負債與股本之間的平衡。

本集團對下半年表現感到樂觀。天譽集團近期透過發行可換股票據，加促收購優質物業項目的步伐。本集團的旗艦物業—廣州天譽威斯汀酒店將於二零零七年十月舉行開幕儀式。本集團期望今年十月的廣交會將吸引大量來自全球的旅客入住，為酒店帶來盈利。

廣州寫字樓、零售業、酒店業及配套業務包括會議及展覽的快速發展，令本集團對前景充滿信心。商務旅客及來自全球的遊客增加，將令市場對高級商務國際酒店及甲級寫字樓的需求持續增長，有助提升本集團在物業投資業務的發展。天譽花園二期於本年七月完成收購，目前已開始為本集團帶來即時現金流及溢利的貢獻。天譽花園二期位處尊貴地段，再配合毗鄰的天譽大廈及廣州天譽威斯汀酒店正式開幕在即，本集團深信該兩項物業將為集團帶來穩定而持續的收入來源。

物業發展業務方面，本集團於洲頭咀及天河北路的優質發展項目，皆位於廣州的尊貴地段，定能為本集團帶來豐厚收益，預期可於未來為集團帶來理想回報。憑著對發展當地物業市場所累積的經驗及專業知識，本集團將繼續專注於發展廣州的物業業務。

展望未來，本集團將密切注視市場動態，以穩健的步伐進一步擴充業務。長遠而言，本集團將審慎地在中國開拓其他優質地段及發展更多優質物業項目。本集團相信旗下的優質物業項目將為集團帶來穩定的盈利貢獻，同時為股東帶來豐厚的回報。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

為撥付收購威斯汀項目71%股本權益及洲頭咀49%權益之資金，本公司已以現金發行200,000,000美元可換股票據籌集所得款項淨額1,505,000,000港元。可換股票據按年利率4厘計息、6年內到期及到期年收益率為15厘。該票據可根據配合股價表現之調息機制(初步兌換價為每股1.35港元)兌換為本公司普通股。收購威斯汀項目29%權益(由本公司董事及控股股東余斌先生持有)時，257,000,000港元可換股優先股(「可換股優先股」)亦已發行予其聯繫人士。可換股優先股為不計利息、不可贖回並可根據與可換股票據相同之初步兌換價及調息機制兌換為本公司普通股。可換股票據及可換股優先股所含衍生工具部份以金融衍生工具負債(將於結算日按公平價值重估)呈列。於二零零七年六月三十日，可換股票據及可換股優先股之衍生工具負債分別獲重估為1,415,000,000港元及27,000,000港元，分別產生公平價值虧損28,000,000港元及500,000港元，已從本期間之綜合收益表扣除。

除已發行以支付期內已完成之收購事項之可換股票據及可換股優先股外，還有一項結欠收購洲頭咀項目51%股本權益賣方之代價餘額64,000,000港元，該交易已於二零零六年完成。

收購威斯汀項目於結算日令本集團承擔未支付建築成本73,000,000港元及一項為期8年之商業銀行貸款719,000,000港元之負債，該貸款用作支付威斯汀項目之應付建築成本及營運資金需要。

廣州天譽威斯汀酒店之建築成本688,000,000港元乃呈列作就酒店營運持有物業。就天譽大廈及廣州天譽威斯汀酒店之預付租金長期部份303,000,000港元經已支付。天譽大廈之建築成本508,000,000港元及洲頭咀項目之已付收購成本744,000,000港元均分類為非流動資

產下之發展中物業。非流動資產亦包括就天河北路項目於持有49%聯營公司(其於二零零七年七月收購事項完成後成為一間全資附屬公司)之權益164,000,000港元，以及自期內完成之收購事項產生之商譽473,000,000港元及就應付可換股票據持有人之利息及就收購一名中方合營夥伴所持洲頭咀項目享有權應付之代價所保留之資金299,000,000港元。

於二零零七年六月三十日，本集團持有現金資源合共465,000,000港元，其中46,000,000美元(相等於362,000,000港元)乃就應付可換股票據持有人之利息及就收購洲頭咀項目之合作合營夥伴廣州港集團有限公司之享有權之預定所得款項而於託管賬戶中持有作儲備。此收購事項預期將於本財政年度下半年進行。本集團之營運資金狀況將由於來自可換股票據所得款項之銀行結餘而有所增強。儘管流動比率下降至2.00(二零零六年：9.64)，惟本集團於二零零七年六月三十日之無限制現金結餘增加至103,000,000港元(二零零六年：44,800,000港元)。

於二零零七年及二零零六年結算日之負債資產比率(按負債總額除以資產總值計算)分別為76.1%及43.2%。資產及負債增加乃由於自上一個申報日期以來進行之擴展所致，而其對負債資產比率之影響乃歸因於有關擴展之融資之債務大於權益。經考慮長期發展與該等項目之盈利潛力將蓋過利息成本及衍生工具對每股盈利造成之攤薄影響，管理層認為現時之負債資產狀況對本集團而言屬可接受。管理層相信，當發展項目及投資物業開始實現盈利，負債資產水平將有所改善及鞏固。

借款及資產抵押

賬戶現金合共46,000,000美元及本集團之物業發展附屬公司之若干中介持有公司之股份已抵押予代表可換股票據持有人行事之抵押受託人，作為可換股票據之抵押品。此外，廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈之擁有權權益已按揭給一間在中國註冊成立之商業銀行，作為一間附屬公司獲授一般銀行信貸人民幣800,000,000元之擔保。於二零零七年六月三十日，該信貸已獲提取合共719,000,000港元。

外幣管理

本集團之物業發展業務在中國進行。本集團與貨品及服務供應商訂立之合約以人民幣(「人民幣」)為單位。200,000,000美元可換股票據以美元為單位，而美元乃與港元掛鈎。本集團之功能貨幣為人民幣，而人民幣與港元之匯率受控制於窄波幅，預期並無重大波幅變化。鑑於可見之外幣波動影響屬輕微，本集團並無對沖其外幣風險。人民幣兌港元匯率之任何恆常變動及美元與港元聯繫匯率制度之變動可能對本集團業績構成影響。管理層將審慎監察其不時之外幣風險。

企業管治

本公司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十四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劃分，而現由同一名人士擔任。

由於現有管理隊伍規模不大，故本公司主席及行政總裁之職務現由余斌先生擔任。然而，董事會將檢討本集團之業務發展，並在認為有需要時明確劃分董事會及日常管理隊伍之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

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年內概無購入、贖回或出售本公司之任何上市證券。

於聯交所網站刊登中期報告

本公佈所載財務資料並不構成本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之法定中期財務報表，惟比較該等賬目並無重大變動。載有上市規則規定所有資料之截至二零零七年六月三十日止六個月法定中期財務報表將於稍後於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本集團網站(www.sfr59.com)刊登。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零零七年九月二十四日

於本公佈日期，董事會包括余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)、黃樂先生及文小兵先生四名執行董事；吳捷瑞先生一名非執行董事；以及蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士三名獨立非執行董事。