



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績,連同二零零七年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核 及重列) (附註2)
收益	4	148,958	20,160
銷售及提供服務成本		(62,297)	(11,433)
毛利		86,661	8,727
其他收入		708	922
銷售及市場推廣開支		(10,124)	(1,036)
行政開支		(89,244)	(39,437)
營運虧損	5	(11,999)	(30,824)
投資物業之公平價值變動		-	10,150
金融衍生工具負債之公平價值變動			
—可換股票據		514,691	(28,101)
—可換股優先股		-	(498)
應佔聯營公司虧損,扣除稅項		-	(26)
財務費用	6	(81,709)	(63,906)
財務收入	6	2,189	5,650
除所得稅前溢利(虧損)		423,172	(107,555)
所得稅抵免(開支)	7	2,581	(6,239)
期間溢利(虧損)		425,753	(113,794)
應佔:			
—本公司股權持有人		426,094	(113,794)
—少數股東權益		(341)	-
		425,753	(113,794)
股息	8	無	無
每股盈利(虧損)	9		
—基本		28.85港仙	(10.43港仙)
—攤薄		28.20港仙	不適用

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,085,912	1,017,087
預付租賃款項－非流動部份	857,245	223,808
投資物業	521,931	492,325
持作發展物業	1,717,907	1,529,339
商譽	135,119	118,088
收購土地使用權之已付按金	–	32,408
	4,318,114	3,413,055
流動資產		
持作出售物業	659,236	603,427
預付租賃款項－流動部份	480,225	445,191
存貨	28,167	31,790
貿易及其他應收款項	41,864	31,016
受限制及抵押存款	97,321	358,711
現金及現金等值項目	69,807	63,338
	1,376,620	1,533,473
流動負債		
貿易及其他應付款項	385,615	241,904
銀行及其他借款－流動部份	396,015	242,790
應付所得稅	23,283	24,161
	804,913	508,855
流動資產淨值	571,707	1,024,618
總資產減流動負債	4,889,821	4,437,673
非流動負債		
其他應付款項	63,573	63,573
銀行及其他借款－非流動部份	934,255	940,339
可換股票據	250,791	211,946
金融衍生工具負債	555,395	1,081,572
一間附屬公司少數股東貸款	281,664	–
遞延稅項負債	478,747	453,561
	2,564,425	2,750,991
資產淨值	2,325,396	1,686,682
資本及儲備		
股本	14,777	14,659
儲備	2,305,853	1,672,023
本公司股權持有人應佔權益	2,320,630	1,686,682
少數股東權益	4,766	–
權益總額	2,325,396	1,686,682

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零零八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：「中期財務申報」編製而成。

2. 共同控制下的業務合併

於二零零七年十二月三十一日之年度內，本集團及余斌先生（本公司之控股股東）訂立之交易被視為共同控制下之合併，該交易之詳情已載於本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表附註2「共同控制下的業務合併」。因此，本集團編製之中期財務報表時已採用香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」之會計原則，猶如Long World Trading Limited（「Long World」）控股權益之轉移已於二零零七年一月一日完成。因此，本集團已重列截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合財務報表。

合併Long World 對本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之業績之影響概述如下：

	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核 及原列)	合併 Long World 千港元 (未經審核)	合併 調整 千港元 (未經審核)	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核 及重列)
收益	11,510	8,901	(251)	20,160
銷售及服務之成本	(8,683)	(2,750)		(11,433)
毛利	2,827	6,151		8,727
其他收入	874	660	(612)	922
銷售及市場推廣開支	(1,021)	(15)		(1,036)
行政開支	(25,418)	(14,270)	251	(39,437)
營運虧損	(22,738)	(7,474)		(30,824)
投資物業之公平價值變動	–	10,150		10,150
金融衍生工具負債之公平價值變動				
– 可換股票據	(28,101)	–		(28,101)
– 可換股優先股	(498)	–		(498)
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	(26)	–		(26)
財務費用	(60,205)	(3,701)		(63,906)
財務收入	5,038	–	612	5,650
除所得稅開支前虧損	(106,530)	(1,025)		(107,555)
所得稅開支	(663)	(5,576)		(6,239)
本公司股權持有人應佔期間虧損	<u>(107,193)</u>	<u>(6,601)</u>		<u>(113,794)</u>

3. 主要會計政策

中期財務報表應與截至二零零七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二零零七年十二月三十一日止年度之本集團全年綜合財務報表所採用者一致。

於本期內，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之若干於二零零八年一月一日開始於本集團財政期間生效之香港財務報告準則新詮釋。採納該等新詮釋對本集團於現時或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響，故毋須對過往期間作出調整。

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及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	可沽金融工具及清盤時所產生責任 ¹
香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營運分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建設工程協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	對沖於海外業務的投資淨額 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(修訂本)可能影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首次年度申報期間開始或之後之業務合併之會計政策。採納香港會計準則第27號(修訂本)可能影響母公司於附屬公司擁有權權益變動而不會導致失去控制權之會計處理方式,將以股權交易列賬。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號可能影響從事房地產建設工程之實體之收益確認之會計處理。然而,本集團現時之會計政策符合香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號。除此之外,董事預期應用其他全新或修訂之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。

4. 收益及分類資料

就管理而言,本集團現分為四個營運部門,即物業發展、物業投資、酒店營運及物業發展項目管理(「項目管理」)。本集團主要分類資料乃根據該等部門而呈報。

本集團之收益分析如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核 及重列)
物業銷售	-	505
租金收入	23,674	8,145
酒店營運	125,284	9,734
物業發展項目管理及室內裝修服務費	-	1,776
	<u>148,958</u>	<u>20,160</u>

截至二零零八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二零零七年同期之比較數字呈列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	項目管理 千港元	未分類 千港元	總計 千港元
截至二零零八年六月三十日						
止六個月之業績(未經審核)						
分類收益	<u>12,245</u>	<u>11,429</u>	<u>125,284</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>148,958</u>
分類業績	<u>(7,376)</u>	<u>6,791</u>	<u>1,787</u>	<u>511</u>		<u>1,713</u>
未分類營運開支						<u>(13,712)</u>
營運虧損						<u>(11,999)</u>
金融衍生工具負債之 公平價值變動						
—可換股票據						<u>514,691</u>
財務費用						<u>(81,709)</u>
財務收入						<u>2,189</u>
除所得稅前溢利						<u>423,172</u>
所得稅抵免						<u>2,581</u>
期間溢利						<u>425,753</u>
其他分類資料						
資本開支	<u>718,352</u>	<u>-</u>	<u>40,278</u>	<u>-</u>	<u>12,624</u>	<u>771,254</u>
折舊	<u>69</u>	<u>5</u>	<u>34,869</u>	<u>-</u>	<u>2,005</u>	<u>36,948</u>
攤銷	<u>10,353</u>	<u>-</u>	<u>2,992</u>	<u>-</u>	<u>626</u>	<u>13,971</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	項目管理 千港元	對銷 千港元	未分類 千港元	總計 千港元
截至二零零七年							
六月三十日							
止六個月之業績							
(未經審核及重列)							
對外收益	505	8,145	9,734	1,776	-	-	20,160
分類間之收益	-	251	-	-	(251)	-	-
分類收益	<u>505</u>	<u>8,396</u>	<u>9,734</u>	<u>1,776</u>	<u>(251)</u>	<u>-</u>	<u>20,160</u>
分類業績	<u>(2,546)</u>	<u>6,585</u>	<u>(9,203)</u>	<u>(191)</u>			<u>(5,355)</u>
未分類營運開支							<u>(25,469)</u>
營運虧損							(30,824)
投資物業之							
公平價值變動	-	10,150	-	-			10,150
金融衍生工具負債之							
公平價值變動							
-可換股票據							(28,101)
-可換股優先股							(498)
應佔聯營公司虧損，							
扣除稅項	(26)	-	-	-			(26)
財務費用							(63,906)
財務收入							<u>5,650</u>
除所得稅開支前虧損							(107,555)
所得稅開支							<u>(6,239)</u>
期內虧損							<u>(113,794)</u>
其他分類資料							
資本開支	2,026	-	148,631	2	-	49	150,708
折舊	134	19	4,561	10	-	392	5,116
攤銷	<u>852</u>	<u>-</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,522</u>

5. 營運虧損

期內營運虧損已扣除(抵免)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核 及重列)
已售原材料成本	12,549	1,901
已售物業成本	-	689
預付租賃款項, 確認為銷售成本	-	172
員工成本(包括董事酬金)：		
— 基本薪金及其他福利	32,941	12,443
— 花紅	3,005	859
— 退休金計劃供款	1,272	456
— 以股份為基礎之酬金開支	925	1,920
員工成本(包括董事酬金)總額	38,143	15,678
減：已資本化為持作發展物業之金額	(2,311)	(882)
	35,832	14,796
以股份為基礎之酬金開支		
— 員工及董事	925	1,920
— 非僱員	-	3,042
	925	4,962
核數師酬金	780	585
物業、廠房及設備之折舊	36,948	5,107
預付租賃款項之攤銷	13,971	1,522
減：已資本化為持作發展物業之金額	(3,649)	(852)
於綜合收益表扣除之攤銷總額	10,322	670
經營租賃下之最低租金		
— 分租物業, 確認為銷售成本	1,516	1,377
— 辦公室物業	845	653
— 員工宿舍	1,354	-
	3,715	2,030
匯兌虧損(收益), 淨額	672	(625)
共同控制下業務合併所產生應收董事款項之豁免	-	12,853

6. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核 及重列)
財務費用：		
可換股票據利息		
－於五年內全數償還	71,027	－
－於五年後全數償還	－	20,095
銀行及其他借貸利息		
－於五年內全數償還	15,445	1,265
－於五年後全數償還	37,778	10,748
附屬公司少數股東貸款之應歸利息	－	6,020
	<u>124,250</u>	<u>38,128</u>
減：已資本化為持作發展物業之金額		
可換股票據利息		
－於五年內全數償還	(29,831)	－
－於五年後全數償還	－	(14,566)
銀行及其他借貸利息		
－於五年內全數償還	(14,265)	－
－於五年後全數償還	－	(4,653)
附屬公司少數股東貸款之應歸利息	－	(6,020)
	<u>(44,096)</u>	<u>(25,239)</u>
	80,154	12,889
可換股票據之衍生部份之發行成本	－	50,975
其他借貸成本	6,335	42
減：已資本化為持作發展物業之金額	(4,780)	－
	<u>1,555</u>	<u>42</u>
於綜合收益表扣除之財務費用	<u>81,709</u>	<u>63,906</u>
財務收入：		
銀行利息收入	1,881	3,894
其他利息收入	308	1,756
	<u>2,189</u>	<u>5,650</u>

7. 所得稅抵免(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核 及重列)
即期稅項		
即期稅項－香港利得稅		
－往年撥備不足	–	(620)
即期稅項－海外企業稅		
－本年度	–	(43)
－往年超額撥備	541	–
	541	(663)
遞延稅項		
－本年度	2,040	(5,576)
所得稅抵免(開支)總額	2,581	(6,239)

由於本集團截至二零零八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。香港利得稅就截至二零零七年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

於中華人民共和國(「中國」)產生的企業所得稅(「企業所得稅」)按25%(截至二零零七年六月三十日止六個月:33%)的估計應課稅溢利計算。本集團於香港以外業務之稅項以期內相關之司法權區並以現時適用的稅率按估計應課稅溢利計算。

預計中國土地增值稅(「土地增值稅」)之撥備乃根據相關中國法律及規例所載之要求而進行。土地增值稅(如適用)已按增值之累進稅率由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。

8. 股息

董事會並不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利（虧損）

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）	<u>426,094</u>	<u>(113,794)</u>
	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數	<u>1,476,890</u>	<u>1,091,261</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
— 紅利認股權證	33,505	
— 購股權	<u>524</u>	
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,510,919</u>	<u>不適用</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月，因有反攤薄影響，故並無呈列每股攤薄虧損。

10. 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就已訂約但尚未於中期財務報表內撥備之資本開支		
— 物業建築及開發成本	992,428	915,973
— 收購土地使用權及拆遷費用之付款	—	286,296
	<u>992,428</u>	<u>1,202,269</u>

11. 結算日後事項

重訂200,000,000美元於二零一三年到期之4厘已抵押可換股票據(「票據」)之兌換價

根據票據條款及條件，倘緊接截止日期（即二零零七年五月四日）起計滿6個月當日及其後每3個月當日（各為「重訂日」）前連續40個交易日期間內本公司每股面值0.01港元之普通股股份（「股份」）於各日之成交量加權平均價格之算術平均數（「重訂參考價格」）於有關重訂日之適用重訂參考價格低於兌換價，初步兌換價（即1.35港元）將於重訂日下調至重訂參考價格，惟經調整兌換價不得低於1.00港元（「最低重訂參考價格」）。

於緊接來臨的重訂日即二零零八年八月四日前連續40個交易日期間內股份於各日之成交量加權平均價格之算術平均數為0.84港元，且低於兌換價1.35港元及最低重訂參考價格。因此，兌換價自二零零八年八月四日起下調至1.00港元。重訂票據之兌換價詳情已刊載於二零零八年八月一日之公佈。

管理層討論與分析

業務回顧

業績

截至二零零八年六月三十日止六個月期間內，本集團錄得總營業額149,000,000港元，為去年同期總營業額之7.4倍。營業額之增幅來自廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來首六個月之營運收益，以及新落成之天譽大廈辦公樓佔用率日漸改善。

回顧期內，本集團之收益主要來自酒店業務之營運收益、投資物業及持作出售之已落成物業之租賃收入，名為天譽花園二期商業平台及天譽大廈。

本集團之營運虧損減少，乃由於其酒店業務逐漸穩固，於其開業首六個月期間，營運利潤不斷改善，帶來58%的整體盈利貢獻，較去年43%大幅躍升。由於酒店位置優越，其入住率及房租自開業以來不斷上升，奠定其在廣州之市場領導地位。酒店房租收入帶來之貢獻增加及高效率控制成本政策實施得宜，為本集團帶來更大貢獻之主要因素。

酒店業務之營運開支因其業務經營活動增長而同步上升。銷售及市場推廣開支總額為10,100,000港元，較去年同期上升9.8倍，尤其是向全球客戶推介新酒店之市場推廣開支。行政開支之最大部分為員工成本，佔20%，達17,800,000港元，增加了49%，乃由於本集團去年完成項目收購事項後，擴充員工隊伍，以應付酒店日常營運及項目發展所需。

期內，營運虧損收窄至12,000,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：30,800,000港元）。來自酒店營運（撇除樓宇成本及其他固定資產之折舊，以及租賃款項攤銷合共37,900,000港元）之現金貢獻總額為39,600,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：4,000,000港元之現金流出），較去年同期增加11倍。新近落成之天譽大廈物業擁有總建築面積達41,000平方米之辦公室面積，鑒於現時正與熱切租戶進行商討租賃事項，佔用率勢趨百分之百，而廣州酒店業務旺季將於下半年出現，故這兩個業務分類將帶來可觀之貢獻。

財務費用（包括可換股票據之攤銷實際利息、支付予銀行、投資基金及一間金融機構之借貸利息及其直接開支）為81,700,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：63,900,000港元），被來自與可換股票據有關之金融衍生工具負債之公平價值調整產生514,700,000港元之收益（截至二零零七年六月三十日止六個月：28,100,000港元之虧損）所抵銷。該項收益反映金融衍生工具負債之公平價值相應下降，此乃由於作為重估公平價值的基準因本公司股價下跌而引致。尚未行使之可換股票據之本金價值為192,000,000美元（相等於約1,499,900,000港元），而於二零零八年六月三十日，可換股票據之賬面值（包括可換股票據及金融衍生工具負債）為806,200,000港元。

除酒店業務外，本集團亦經營物業發展及物業投資等業務。

物業發展業務

洲頭咀項目

本集團將繼續進行由去年至現時之發展項目，即洲頭咀項目及天河項目。在洲頭咀項目方面，由於土地之地盤界線已清晰釐定，管理層已獲廣州市規劃局批准經修訂之發展規劃。本集團目前正在辦理審批土地使用證及其他許可證之相關行政手續。因此，這項總建築面積約為212,000平方米之河畔地皮高檔豪華住宅項目，將於明年開始施工。

天河項目

鑑於近期市況有所變動，管理層已改變其策略性計劃，並與有意投資者商討為合作夥伴或出售於該項目之所有權益。由於仍未達成出售之條款，故尚未訂立任何協議。取而代之，本集團將繼續其於該地皮之發展計劃。根據已獲有關機構批准之現時發展方案，該項目將發展為一幢結合辦公樓、酒店及服務式公寓的物業，總建築面積約為84,000平方米，座落於商業區中心地帶，並將成為天河區的新地標。

貴陽項目

於二零零八年一月，本集團在公開招標中，透過一間附屬公司（本集團持有其55%權益），成功收購一幅位於貴州省省會貴陽市之地皮。管理層認為，貴陽市是充滿商機之市場，該項目為市場之高檔買家帶來罕有之機遇。該項目包括位於貴陽中心區的邊沿總建築面積約為480,000平方米之高檔住宅。首期之住宅單位之總建築面積約為90,000平方米，將於二零零九年上半年推出市場。該項目將成為本集團在市內之特色項目，勢將引起市場注目。

天譽大廈

天譽大廈是本集團首項竣工物業，現正積極展開銷售業務。本集團已與天譽大廈買家訂立銷售合同，涵蓋辦公樓總面積之22%。當該等合同在下半年完成時，新收入來源將為本集團帶來人民幣232,500,000元之銷售收益。同時，辦公樓為本集團帶來租金收入。於本報告日期，辦公樓已出租逾70%。租客均為一線租客，包括領事館、航空公司及著名的跨國公司。

物業投資業務

本集團亦經營租賃毗鄰天譽大廈的天譽花園二期約20,000平方米之商業平台，並獲得穩定性租金收入。至今，天譽花園二期商業平台物業之佔用率為66%，租戶包括著名企業及一間領事館。

前景

中央政府實施之調控措施及已放緩或可能進入衰退的美國經濟，均使市場氣氛冷卻，且令中國物業市場前景增添不明朗因素。本公司預期，由於環球市場的陰霾仍未消散，內地市場之冷卻期在短期內仍會持續。長遠而言，內地市場之高速經濟增長表現及急劇之城市化進程，將是帶動物業市場之增長動力。經過調控措施所產生之正常調整後，預期市場對商住物業之需求將會增加，尤以高檔市場為甚。本集團將貫徹審慎之業務發展策略，並密切監控有關項目，與瞬息萬變之市況同步並進。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零零七年，本集團已完成多項發展項目之重大收購事項，並以發行200,000,000美元可換股票據支付收購代價。該票據發行予數間金融機構，按票面年利率4厘計息，並於二零一三年到期時以每年收益率15厘計算，亦可以初步兌換價每股1.35港元（現已重訂為1港元）兌換本公司之普通股。於結算日，未兌換票據之本金價值約為1,499,900,000港元（192,000,000美元）。由於本公司股價在近數月有所下跌，於結算日，票據所附有之金融衍生工具負債重估為555,400,000港元，而可換股票據負債之可供攤銷的賬面值為250,800,000港元。除在企業層發行票據及若干股份為二零零七年之收購項目提供資金外，於二零零七年收購天河項目51%權益之資金乃由向投資基金及一間金融機構借貸220,000,000港元支付。

於結算日，本集團之總負債（主要包括可換股票據及金融衍生工具負債、商業借貸、一名貸款人支付貴陽項目拆遷成本之短期貸款、一間附屬公司少數股東貸款、遞延稅項負債及應付發展成本）為3,369,300,000港元。

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日的結算日之資產負債比率（按負債淨額（包括銀行及其他借貸、可換股票據及金融衍生工具負債，及少數股東貸款減現金及銀行結餘）除以股權持有人應佔權益加負債淨額計算）相對穩定，分別為51%及59%。自二零零七年十二月三十一日起，各項目之建築工程尚未展開，因此借貸並無重大增加。儘管預期各項目之建築工程之資金主要來自借貸，資產負債比率將因而上升，但管理層認為借貸成本將由各項目取得之盈利得益所抵銷，並可避免股權攤薄，因此股東作為剩餘權益持有人，其收益將可提升。

由於二零零八年初已完成收購貴陽項目之股權權益，用作項目收購之資金則來自一個可換股票據持有人託管賬戶之現金，故本集團之現金結餘減少，並因此令流動比率下降至1.7（二零零七年十二月三十一日：3.0）。於二零零八年六月三十日，本集團之流動資產及流動負債分別為1,376,600,000港元及804,900,000港元。

借貸及資產抵押

被限制作支付尚欠可換股票據本金價值192,000,000美元、數個投資基金及一間金融機構220,000,000港元貸款之利息的現金賬戶為97,300,000港元(二零零七年十二月三十一日:358,700,000港元)。此外,本集團之物業發展附屬公司之若干中介控股公司之股份已抵押予代表可換股票據持有人、數個投資基金及一間金融機構之抵押受託人。廣州天譽威斯汀酒店、天譽大廈及天譽花園二期之擁有權權益已抵押予兩間國內之商業銀行,以取得總值為人民幣951,000,000元之一般銀行信貸額,授予正在營運之附屬公司作為營運資金。於二零零八年六月三十日,尚未到期之銀行及其他借貸(不包括可換股票據)總額為1,330,300,000港元(二零零七年十二月三十一日:1,183,100,000港元),其中396,000,000港元(二零零七年十二月三十一日:242,800,000港元)將於一年內到期。

外幣管理

本集團主要從事物業發展業務。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,可換股票據以美元計值及來自數個投資基金及一間金融機構之貸款則以港元計值。

期內,由於人民幣兌港元及美元升值,因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生192,900,000港元之外匯儲備盈餘。該盈餘會撥入本公司股東應佔權益內。

鑑於美元與港元掛鈎,而人民幣兌美元及港元於窄幅上落,本集團預期未來短期內並無重大外匯風險。再者,本集團預期人民幣兌港元匯率於未來期間將會上調,此波動將不會為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,人民幣兌港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動及美元與港元聯繫匯率制度之變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

期內進行之重大收購

於二零零八年一月十五日，本集團與第三方貴州協輝房地產開發有限公司成立一間附屬公司，本集團持有55%權益，以透過於二零零八年一月十一日之公開招標收購一幅位於中國貴州省貴陽市之土地。土地之總代價約為627,600,000港元（人民幣552,100,000元）。就收購而向附屬公司作出之注資乃由託管之賬戶內30,000,000美元以現金支付，而約111,100,000港元（約人民幣97,700,000元）之餘額則由第三方提供之短期墊款支付。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

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任何時間曾無遵守證券上市規則（「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層之責任，以確保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之標準守則所載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二零零八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彙報程序、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) 及香港聯合交易所有限公司網頁 (www.hkexnews.hk) 登載。載有上市規則要求之所有有關資料的中期報告，亦將於適當時候發予本公司股東及在上述網頁上載。

承董事會命
主席
余斌

香港，二零零八年九月二十二日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事：余斌先生（主席）、劉日東先生（副主席）、文小兵先生及黃樂先生；一名非執行董事：吳捷瑞先生；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。