

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)

### 截至二零零九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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

#### 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核 及重列)
<b>收益</b>	3	<b>142,077</b>	148,958
銷售及提供服務成本		(54,906)	(62,297)
毛利		87,171	86,661
其他收入		691	708
銷售及市場推廣開支		(15,682)	(10,124)
行政開支		(85,659)	(89,244)
營運虧損		(13,479)	(11,999)
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動		(263,951)	514,691
財務費用	4	(120,950)	(81,709)
財務收入		316	2,189
<b>除所得稅前(虧損)溢利</b>	5	<b>(398,064)</b>	423,172
所得稅抵免	6	1,788	2,581
<b>期間(虧損)溢利</b>		<b>(396,276)</b>	425,753
<b>其他全面(開支)收入，扣除所得稅：</b>			
綜合海外實體所產生匯兌差額		(365)	193,146
<b>期間全面(開支)收入總額</b>		<b>(396,641)</b>	618,899
<b>應佔期間(虧損)溢利：</b>			
- 本公司股權持有人		(391,905)	426,094
- 少數股東權益		(4,371)	(341)
		<b>(396,276)</b>	425,753
<b>應佔期間全面(開支)收入總額：</b>			
- 本公司股權持有人		(392,268)	619,014
- 少數股東權益		(4,373)	(115)
		<b>(396,641)</b>	618,899
<b>股息</b>	7	<b>無</b>	無
<b>每股(虧損)盈利</b>	8		
- 基本		(26.52 港仙)	28.85 港仙
- 攤薄		不適用	(3.14 港仙)

\* 僅供識別

# 簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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		961,291	1,046,987
預付租賃款項 - 非流動部份		692,554	736,550
投資物業		401,497	401,543
持作發展物業		1,014,446	962,867
商譽		68,308	68,316
		<b>3,138,096</b>	<b>3,216,263</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		620,364	573,808
預付租賃款項 - 流動部份		524,922	494,718
在建中發展物業		183,042	86,268
存貨		13,519	19,542
貿易及其他應收款項	9	43,125	33,900
受限制及已抵押存款		25,139	67,737
現金及現金等值項目		290,584	53,720
		<b>1,700,695</b>	<b>1,329,693</b>
分類為持作待售的資產		733,016	713,399
		<b>2,433,711</b>	<b>2,043,092</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	288,991	219,761
銀行及其他借款 - 流動部份		280,595	280,228
可換股票據 - 流動部份		119,230	-
遞延收入		3,077	3,779
應付所得稅		40,439	48,080
		<b>732,332</b>	<b>551,848</b>
分類為與持作待售資產相關的負債		108,217	108,884
		<b>840,549</b>	<b>660,732</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,593,162</b>	<b>1,382,360</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,731,258</b>	<b>4,598,623</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	10	6,305	63,573
銀行及其他借款 - 非流動部份		1,407,311	1,042,480
可換股票據 - 非流動部份		262,306	306,337
金融衍生工具負債		357,113	93,162
一間附屬公司少數股東貸款		277,339	273,968
遞延稅項負債		271,856	273,674
		<b>2,582,230</b>	<b>2,053,194</b>
<b>資產淨值</b>		<b>2,149,028</b>	<b>2,545,429</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		14,777	14,777
儲備		2,113,890	2,505,918
本公司股權持有人應佔權益		<b>2,128,667</b>	<b>2,520,695</b>
少數股東權益		20,361	24,734
<b>權益總額</b>		<b>2,149,028</b>	<b>2,545,429</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零零九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二零零八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二零零八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。

儘管本集團由於本公司一間附屬公司未能於二零零九年三月三十一日之前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證(誠如中期財務報表之附註15所披露)，因此本集團未遵守可換股票據持有人(「票據持有人」)與本公司訂立之信託契據(「信託契據」)，以及於二零零九年一月二十九日到期未償還220,000,000港元之有期貸款(「該貸款」)(誠如中期財務報表之附註14(b)所披露)，中期財務報表仍按持續經營基準編製，其為編製中期財務報表時所採用之基礎會計政策。本公司董事(「董事」)經仔細考慮對自結算日起計未來十二個月預測期間有重大影響之假設及限制後，認為本集團之業務乃按持續經營基準進行。主要假設如下：

- (a) 中國整體之經濟表現以及影響酒店及房地產行業之特定行業參數日趨於穩定；
- (b) 供應商及債權人提供之合約條款並不受上述不符合事項影響；
- (c) 並無潛在申索導致提前分期償還銀行貸款，亦無任何有關損失或損害賠償之申索；
- (d) 資產可予變現以提供足夠資金，應付該貸款及在未能與票據持有人達成重組計劃時的提早自動贖回可換股票據中本金額75,000,000美元(約586,000,000港元)及其應計利息之貸款人申索；
- (e) 本集團現已及將會從財務機構取得新銀行融資，以根據有關建造時間表提供洲頭咀及貴陽項目之工程進度所需資金；及
- (f) 董事認為，可換股票據持有人與本公司可達成一項重組可換股票據現有條款之協議，從而有效放寬該票據之條件，例如延長票據持有人由二零一零年五月四日起可予行使之認沽期權權利，以及授權可換股票據持有人於二零一一年五月四日之前全額贖回可換股票據按發行日之本金額再加應計利息。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於期內，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之若干於二零零九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之新準則、修訂及詮釋。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於現時或過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響，亦不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

以下為就二零零九年一月一日開始之財政年度首次必須採納之新訂準則及準則之修訂，且與本集團相關：

- ◆ 由於採用了香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」，由權益持有人交易以外之若干交易引起之權益變動，應在全面收益表中與其他收入及支出分開呈列。香港會計準則第1號(修訂本)對本集團之已呈報業績或財務狀況並無影響。
- ◆ 以香港財務報告準則第8號「營運分類」取代香港會計準則第14號「分類呈報」。香港財務報告準則第8號要求按向集團主要營運決策者報告以便評估分類表現及作出營運事項決策所採用之報告方法進行分類披露。採納香港財務報告準則第8號使分類資料之呈報與向本集團主要營運決策者提供之內部報告更為一致。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

### 3. 收益及分類報告

於首次採納香港財務報告準則第8號「營運分類」後，並按照符合內部報告資料用於資源配置及績效評估之方式，本集團現時分為三個營運分類，分別為「物業發展」、「物業投資」及「酒店營運」。此等分類為本集團主要分類報告之基準。

提供予本集團最高管理層用於本期間之資源配置及分類表現評估之有關本集團可報告分類之資料載列如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	分類總計	企業	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截止二零零九年六月三十日止六個月之業績(未經審核)</b>						
租金收入	21,798	8,041	-	29,839	-	29,839
酒店營運	-	-	112,238	112,238	-	112,238
<b>分類收益</b>	<b>21,798</b>	<b>8,041</b>	<b>112,238</b>	<b>142,077</b>	<b>-</b>	<b>142,077</b>
折舊及攤銷前經營溢利(虧損) (調整後EBITDA)	4,461	4,971	36,261	45,693	(11,447)	34,246
折舊及攤銷	(5,598)	(5)	(39,130)	(44,733)	(2,992)	(47,725)
<b>分類業績</b>	<b>(1,137)</b>	<b>4,966</b>	<b>(2,869)</b>	<b>960</b>		
企業營運開支					(14,439)	
營運虧損						(13,479)
有關可換股票據之 金融衍生工具負債之公平價值變動						(263,951)
財務費用						(120,950)
財務收入						316
除所得稅前虧損						(398,064)
<b>於二零零九年六月三十日之資產及負債(未經審核)</b>						
<b>可報告分類資產</b>						
分類為持作待售的資產	733,016	-	-	733,016	-	733,016
其他分類資產	2,905,627	403,701	1,197,588	4,506,916	331,875	4,838,791
	<b>3,638,643</b>	<b>403,701</b>	<b>1,197,588</b>	<b>5,239,932</b>	<b>331,875</b>	<b>5,571,807</b>
<b>可報告分類負債</b>						
分類為與持作待售資產相關的負債	108,217	-	-	108,217	-	108,217
其他分類負債	556,806	18,499	55,098	630,403	2,684,159	3,314,562
	<b>665,023</b>	<b>18,499</b>	<b>55,098</b>	<b>738,620</b>	<b>2,684,159</b>	<b>3,422,779</b>
<b>截至二零零九年六月三十日止六個月之其他分類</b>						
資本開支	79,394	-	242	79,636	10	79,646

	物業發展	物業投資	酒店營運	分類總計	企業	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零零八年六月三十日止六個月之業績(未經審核及重列)</b>						
租金收入	12,245	11,429	-	23,674	-	23,674
酒店營運	-	-	125,284	125,284	-	125,284
<b>分類收益</b>	<b>12,245</b>	<b>11,429</b>	<b>125,284</b>	<b>148,958</b>	<b>-</b>	<b>148,958</b>
折舊及攤銷前經營溢利(虧損) (調整後EBITDA)	(603)	6,796	39,648	45,841	(10,570)	35,271
折舊及攤銷	(6,773)	(5)	(37,861)	(44,639)	(2,631)	(47,270)
<b>分類業績</b>	<b>(7,376)</b>	<b>6,791</b>	<b>1,787</b>	<b>1,202</b>		
企業營運開支					(13,201)	
營運虧損						(11,999)
有關可換股票據之 金融衍生工具負債之公平價值變動						514,691
財務費用						(81,709)
財務收入						2,189
除所得稅前溢利						423,172
<b>於二零零八年十二月三十一日之資產及負債(經審核及重列)</b>						
<b>可報告分類資產</b>						
分類為持作待售的資產	713,399	-	-	713,399	-	713,399
其他分類資產	2,671,643	403,731	1,242,211	4,317,585	228,371	4,545,956
	3,385,042	403,731	1,242,211	5,030,984	228,371	5,259,355
<b>可報告分類負債</b>						
分類為與持作待售資產相關的負債	108,884	-	-	108,884	-	108,884
其他分類負債	485,535	21,995	69,893	577,423	2,027,619	2,605,042
	594,419	21,995	69,893	686,307	2,027,619	2,713,926
<b>截至二零零八年六月三十日止六個月之其他分類資料(未經審核)</b>						
資本開支	718,352	-	40,278	758,630	12,624	771,254

以上分類收入均來自外部客戶。

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
於五年內全數償還之可換股票據利息	105,196	71,027
銀行及其他貸款利息		
- 於五年內全數償還	29,587	15,445
- 於五年後全數償還	36,092	37,778
董事短期貸款利息	97	-
	<b>170,972</b>	<b>124,250</b>
<i>減：已按約31% (截至二零零八年六月三十日止六個月：35%) 的比率資本化為持作/在建中發展物業之金額</i>		
於五年內全數償還之可換股票據利息	(44,182)	(29,831)
於五年內全數償還之銀行及其他貸款利息	(9,357)	(14,265)
	<b>(53,539)</b>	<b>(44,096)</b>
	<b>117,433</b>	<b>80,154</b>
其他借貸成本	14,727	6,335
<i>減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額</i>	(11,210)	(4,780)
	<b>3,517</b>	<b>1,555</b>
於綜合全面收益表扣除之財務費用	<b>120,950</b>	<b>81,709</b>

#### 5. 除所得稅前(虧損)溢利

期內之除所得稅前(虧損)溢利已扣除(抵免)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核 及重列)
已售原材料成本	10,795	12,549
員工成本(包括董事酬金)	32,755	34,025
核數師酬金 - 本年度	672	780
物業、廠房及設備之折舊	38,575	36,948
<i>減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額</i>	(12)	-
於綜合全面收益表扣除之折舊總額	<b>38,563</b>	<b>36,948</b>
預付租賃款項之攤銷	13,658	13,971
<i>減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額</i>	(4,496)	(3,649)
於綜合全面收益表扣除之攤銷總額	<b>9,162</b>	<b>10,322</b>
應收租金的減值虧損撥備	396	-

## 6. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
海外企業稅		
- 往年超額撥備	-	541
<b>遞延稅項</b>		
- 本年度	1,788	2,040
<b>所得稅抵免總額</b>	<b>1,788</b>	<b>2,581</b>

由於本集團截至二零零九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(截至二零零八年六月三十日止六個月：零港元)。香港利得稅就截至二零零九年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算(截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%)。

於中華人民共和國其他地區產生的企業所得稅按25%(截至二零零八年六月三十日止六個月：25%)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。

## 7. 股息

董事會並不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零八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

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)溢利	(391,905)	426,094
<i>潛在攤薄普通股之影響：</i>		
有關可換股票據之金融衍生工具負債之 公平價值變動		(514,691)
可換股票據的財務費用(不包括資本化利息)		41,196
用作計算每股攤薄虧損之虧損	不適用	(47,401)
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,477,687	1,476,780
<i>潛在攤薄普通股之影響：</i>		
- 紅利認股權證		33,505
- 購股權		524
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	不適用	1,510,809

截至二零零九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。

## 9. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為容許其貿易客戶平均信貸期8至30日。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	6,371	4,191
一至三個月	807	1,000
三個月以上但少於十二個月	234	122
十二個月以上	533	575
貿易應收款項總額(扣除減值)	7,945	5,888
按金、預付款項及其他應收款項	35,180	28,012
	<b>43,125</b>	<b>33,900</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

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	51,024	35,678
一至三個月	4,016	2,761
三個月以上但少於十二個月	266	986
十二個月以上	4,403	5,761
貿易應付款項總額	59,709	45,186
建造成本之應付保質金	3,675	3,888
應付建造成本	44,957	62,688
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	-	63,573
預收客戶款項		
- 已收小業主之預售訂金	77,449	-
- 來自客戶及/或租戶之預付款、租金及其他訂金	19,338	22,140
應計款項及其他應付款項	90,168	85,859
	<b>295,296</b>	<b>283,334</b>
包括於流動負債一年內到期償還款項	<b>(288,991)</b>	<b>(219,761)</b>
一年後到期償還款項	<b>6,305</b>	<b>63,573</b>

附註：

- (a) 就有關建造合約之列明的應付保質金而言，到期日一般為建築工程竣工後一年，於本集團物業發展業務之一般營運週期內。
- (b) 有關款項指於二零零六年就收購一間附屬公司而應付賣方的代價餘額。根據於二零零八年十月二十日與該債權人訂立的補充協議，由二零零九年一月一日起，應付款項條款改為以年利率20%計息及無抵押，而該本金額及應計利息須於二零一零年十二月三十一日或以前償還。自二零零九年一月一日起，該筆金額重新分類為其他貸款。

## 11. 資本承擔

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就物業建造及開發成本已訂約但尚未於 中期財務報表內撥備之資本開支	<b>1,148,506</b>	<b>1,167,158</b>

## 12. 比較數字

應用香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」及香港財務報告準則第8號「營運分類」後，以及為與截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表保持一致，若干比較數字已經重列以符合本期之呈列方式。

## 13. 結算日後事項

本公司於二零零九年六月一日公佈該建議交易，內容有關出售 Sky Honest Investments Corp.及 Nicco Limited 持有天河項目 100%間接權益之附屬公司 Yaubond Limited 合共 80%之股本權益，該建議交易已於二零零九年七月十日舉行之股東特別大會上作為決議案提呈獨立股東決議。建議決議遭股東否決，致使該交易無法進行並因此由協議各方於二零零九年七月二十二日終止。儘管建議交易未能通過，管理層仍積極尋求其他變現資產之機會或其他再融資方法。

協議終止後，該貸款人尚未表示同意暫緩還款及不對本公司附屬公司採取法律行動，亦未曾對本集團採取任何法律行動。儘管如此，本公司將繼續與該貸款之貸款人進行商討全額償還意向。於本公佈日尚未達成任何協議。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 業務回顧

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內，本集團錄得總營業額 142,000,000 港元(二零零八年：149,000,000 港元)，較去年同期減少 4.6%。營業額減少，乃因二零零八年第四季度的經濟危機蔓延帶來惡劣後果，對酒店業務產生不利影響所致。作為收益之主要部份，酒店收益錄得 112,000,000 港元(二零零八年：125,000,000 港元)，減少 10%。儘管如此，由於出租天譽大廈佔用率上升，令集團之租金收入增至 30,000,000 港元(二零零八年：24,000,000 港元)。

營運業績(未扣除主要來自酒店業務之折舊及預付租賃款項攤銷共48,000,000港元(二零零八年：47,000,000港元))呈列EBITDA(扣除利息、所得稅、折舊及攤銷前之溢利)34,000,000港元(二零零八年：35,000,000港元)。

財務費用(包括可換股票據之攤銷實際利息、就貸款而支付予銀行及金融機構並未資本化為發展成本之利息)為 121,000,000 港元(二零零八年：82,000,000 港元)。期內本公司之股價由低位上升，致使嵌入可換股票據之金融衍生工具負債公平價值上升，從而導致期內出現特殊虧損 264,000,000 港元，而去年同期則錄得重估收益 515,000,000 港元。

由於期內物業價格開始回升，根據董事之估值，投資物業之重估或出於收購投資之商譽撇減並無進一步調整。

鑒於上述各種因素，期內錄得股東應佔虧損 392,000,000 港元(二零零八年：收益 426,000,000 港元)。

#### 酒店營運

受金融危機之直接影響，前往廣州之商務旅客減少，致使廣州天譽威斯汀酒店之業績在收益及盈利方面均受到影響，收益減少 10%。但在重重挑戰之環境下，酒店管理仍可維持相當穩定之 EBITDA。酒店營運繼續為本集團帶來穩定之現金流。

#### 投資物業及持作出售物業

擁有32,000平方米甲級辦公樓及9,000平方米商業平台之天譽大廈自二零零七年底啓用以來佔用率持續攀升，辦公室單位之佔用率達83%，為本集團帶來穩定而可觀之收益。

本集團亦出租位於天譽大廈毗鄰之天譽花園二期約20,000平方米之商業平台，亦從中取得穩定租金收入。該物業之現佔用率為64%，租戶包括著名企業及美國領事館。

## 持作／在建中發展物業

### 貴陽項目

該發展項日本集團持有55%權益，包括總樓面面積合共約480,000平方米之高級住宅公寓及社區設備。第一期發展項目涉及總樓面面積約91,000平方米，已於二零零九年第二季度開始預售，預期將於二零一零年交付使用。於本公佈日，已按平均售價人民幣4,000元預售總樓面面積約54,000平方米，佔已推出總面積之60%。

### 洲頭咀項目

管理層現正辦理審批設計規劃及將土地使用權證從原使用者過戶至項目公司之相關手續。由於監管部門出現不可預見之若干人事變動，造成不必要的延誤，以致影響開發進度。儘管如此，管理層預計可消除有關延誤之不利影響。

### 天河項目

本公司已著手建造一所新消防局，以安置該土地之現有佔用者。管理層現正積極與消防局商討有關興建新消防站之詳細合約條款。新消防站之建築工程將在有關商討得出結論後動工。

## 持續經營

由於本公司一間附屬公司未能於二零零九年三月三十一日之前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，因此本集團未遵守可換股票據持有人與本公司訂立之信託契據；以及於二零零九年一月二十九日到期未償還220,000,000港元之有期貸款。

本公司與票據持有人已達成協議，將洲頭咀項目取得土地使用權證之履行時間延遲至二零零九年五月三十一日或雙方達成可換股票據之重組條款之較後日期；若本公司未能履行上述事宜，票據持有人有權提早贖回有關尚未償還本金額192,000,000美元於二零一三年到期之可換股票據(「票據」)中的本金額75,000,000美元(約586,000,000港元)及其應計利息(「自動贖回」)。

本公司現正就重組票據與票據持有人展開磋商，但目前尚未達成解決方案。自動贖回之申索現獲得暫緩。同時，儘管貸款人並未表示可暫緩還款及不對本公司之附屬公司採取法律行動，本公司仍繼續與該貸款之貸款人展開磋商。

董事相信，未來數月可達成該票據之重組條款，從而放寬贖回該票據之若干條款及條件，以符合本公司之利益。

中期財務報表乃按持續經營基準編製，其為呈列中期財務報表時所採用之基礎會計政策。董事經考慮對自結算日起計未來十二個月之可預見期間有重大影響之假設及限制後，審慎認為本集團之業務為持續經營業務。主要假設包括：(i)中國之整體經濟表現及影響酒店及房地產行業之特定行業參數趨於穩定；(ii)供應商及債權人提供之合約條款不受影響；(iii)潛在索償不會提前分期償還銀行貸款；(iv)票據持有人將同意不會行使其自動贖回權及由二零一零年五月四日起可予行使之認沽期權；及(v)資產可變現以提供足夠資金，應付該貸款及在未能與票據持有人達成重組計劃的自動贖回票據之貸款人索償。

## 前景

全球經濟仍未復甦，但經濟衰退已步入尾聲。在中央政府刺激消費及寬鬆貨幣政策之驅動下，近期房地產行業開始復甦，惟本集團之業務前景仍面臨重重挑戰。我們仍在等待酒店及物業市場之整體市況好轉。同時，重組票據及該貸款後可鞏固本集團之財務實力，為本集團之未來發展奠定更為堅實之基礎。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

未兌換票據於結算日之尚未償還票面值為192,000,000美元(相等於約1,500,000,000港元)，而該票據之賬面值(包括債項部份及金融衍生工具部份)為739,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：399,000,000港元)。該票據賦予票據持有人權利可分三批行使認沽期權：第一批期權乃於二零一零年五月四日贖回該票據不超過30%之本金額及應計利息；第二批期權乃於二零一零年十一月四日贖回該票據不超過20%之本金額及利息；第三批期權乃於二零一一年五月四日贖回餘下所有尚未償還之本金額及利息。由於本公司股價在近數月有所反彈，於結算日，金融衍生工具負債重估為合計357,000,000港元，而該票據可供攤銷之賬面值為382,000,000港元。該票據之債項部份中，賬面值119,000,000港元入賬列作流動負債，以反映票據持有人將予行使第一批認沽期權所涉及之票據金額。除該票據外，本集團之負債還包括從商業銀行借入之按揭貸款、該貸款、附屬公司少數股東墊款、遞延稅項負債、預售所得之預繳款項以及貿易應付款項，共計2,684,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：2,315,000,000港元)。負債增加是由於期內金融衍生工具之公平價值增加，以及為籌集本集團營運資金及貴陽項目之建築成本而於期內向當地銀行取得額外銀行借貸所致。

管理層近日正與票據持有人商討債務重組計劃，當中將涉及變現待出售資產(包括天譽大廈及廣州天譽威斯汀酒店)及其所得款會按照有利於本集團條件下贖回該票據。儘管本公司與票據持有人未有達成具體條款，管理層未能確定贖回該票據最終可能涉及之金額。倘若該票據於結算日按尚未償還之本金額遭全面贖回，則金融衍生工具連同其負債部份會列為本金額1,500,000,000港元(192,000,000美元)，而本集團之總負債則會因此而重列為4,184,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：3,814,000,000港元)。

於結算日(即二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日)，資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他借貸、該貸款、該票據及金融衍生工具負債、少數股東貸款以及其他應付款項，減現金及現金等值項目)除以股權持有人應佔權益加負債淨額計算)分別為53%及44%。資產負債比率上升乃由於金融衍生工具負債之公平價值重估所致。假設應付該票據按其本金總額重列，則於結算日，資產負債比率會是70%(二零零八年十二月三十一日：69%)。資產負債比率將隨該票據之重組結果而變化。現時，管理層現正積極制定可行計劃變現資產，以籌集資金贖回票據及償還該貸款，從而降低資產負債比率水平。

由於新增銀行貸款融資於臨近中期期末獲提取，並未用於營運資金或支付應付建築款項，故現金結餘增加至316,000,000港元。流動比率為2.9(二零零八年十二月三十一日：3.1)。於二零零九年六月三十日，本集團之流動資產及流動負債分別為2,434,000,000港元及841,000,000港元。主要來自票據持有人可行使於二零一零年五月四日生效之第一批認沽期權而產生之119,000,000港元票據債項負債，流動負債較去年同期報告日有所增加。本集團未來資金狀況在很大程度上取決於本公司就票據重組及償還該貸款等事宜與票據持有人及該貸款貸款人之商討結果，有關商討結果將會影響債權人將予採取之行動。倘若出現票據持有人就自動贖回採取法律行動之不利情況，該票據之本金額約586,000,000港元及截至本公佈日之應計利息約182,000,000港元將即時到期應付，並入賬列作本集團之流動負債。

## 借貸及資產抵押

除限制只能用作在建工程建築成本之存款外，被限制作支付尚欠票據持有人及該貸款貸款人之利息的現金賬戶為17,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：68,000,000港元)。除該託管款項外，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票據持有人的抵押受託人及該貸款的貸款人。廣州天譽威斯汀酒店、天譽大廈、天譽花園二期以及貴陽項目在建工程及土地之產權已抵押予若干國內之商業銀行，以取得總值為人民幣1,261,000,000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及建築成本。於二零零九年六月三十日，除該票據外，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸(包括該貸款)總額為1,688,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,323,000,000港元)，其中281,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：280,000,000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，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(「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，該票據以美元計值及該貸款則以港元計值。

期內，由於人民幣兌換港元及美元略有貶值，因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生400,000港元之匯兌虧損。於二零零九年六月三十日之匯兌儲備376,000,000港元會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣兌換美元及港元於窄幅上落，本集團預期於可預見將來並無重大外匯風險，而人民幣兌換港元之匯率可能會升值，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之任何恆常或重大之變動及美元與港元聯繫匯率制度之改變皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

## 或然負債

於二零零九年六月三十日，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。

## 非執行董事調任及獨立非執行董事資料變更

於二零零九年五月十五日，吳捷瑞先生由非執行董事調任為獨立非執行董事，並獲委任為審核委員會及薪酬委員會成員。

於二零零九年四月二十日，本公司獨立非執行董事鍾麗芳女士獲委任為Far City Mining Limited之獨立非執行董事，該公司於二零零九年七月三十一日在加拿大證券交易所上市。

作為控制成本方案之一部份，自二零零九年五月十五日起，各獨立非執行董事之酬金由每年200,000港元下調至180,000港元，以舒緩本集團所面臨之財政壓力。

除上文所披露者外，概無其他資料根據上市規則第 13.51B(1)條須予披露。

## 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二零零九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](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，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；以及四名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生、鍾麗芳女士及吳捷瑞先生。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零零九年九月十一日