

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)

**截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零九年同期之比較數字。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**

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益	3	<b>8,645</b>	142,077
銷售及提供服務成本		<b>(1,458)</b>	(54,906)
毛利		<b>7,187</b>	87,171
其他收入		<b>8,653</b>	691
銷售及市場推廣開支		<b>(2,865)</b>	(15,682)
行政開支		<b>(25,540)</b>	(85,659)
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)
與債權人達成和解而負債減少	4	<b>936,156</b>	-
分佔聯營公司之虧損，扣除稅項		<b>(8,537)</b>	-
財務費用	5	<b>(8,168)</b>	(120,950)
財務收入		<b>1,372</b>	316

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
除所得稅前溢利(虧損)	6	908,258	(398,064)
所得稅抵免	7	—	1,788
期間溢利(虧損)		<u>908,258</u>	<u>(396,276)</u>
其他全面收入：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		23,138	(365)
期間全面收入總額		<u>931,396</u>	<u>(396,641)</u>
應佔期間溢利(虧損)：			
— 本公司擁有人		910,369	(391,905)
— 少數股東權益		(2,111)	(4,371)
		<u>908,258</u>	<u>(396,276)</u>
應佔期間全面收入總額：			
— 本公司擁有人		933,303	(392,268)
— 少數股東權益		(1,907)	(4,373)
		<u>931,396</u>	<u>(396,641)</u>
每股盈利(虧損)	9		
— 基本		<u>61.61港仙</u>	<u>(26.52港仙)</u>
— 攤薄		<u>61.61港仙</u>	<u>(26.52港仙)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核及 重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		899	1,111
投資物業		422,033	416,951
持作發展物業		1,386,747	1,563,453
商譽		15,752	15,562
於聯營公司之權益		756,164	631,094
		<u>2,581,595</u>	<u>2,628,171</u>
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業		638,849	326,356
貿易及其他應收款項	10	31,899	31,956
出售附屬公司之應收代價		50,722	1,213,031
受限制及已抵押存款		31,637	38,547
現金及現金等值項目		265,195	114,719
		<u>1,018,302</u>	<u>1,724,609</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	490,000	418,071
銀行及其他貸款－流動部份		268,223	277,627
可換股票據		399,671	2,057,326
應付所得稅		29,414	120,052
		<u>1,187,308</u>	<u>2,873,076</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(169,006)</u>	<u>(1,148,467)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,412,589</u>	<u>1,479,704</u>

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核及 重列)
附註		
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款－非流動部份	<b>238,040</b>	239,150
附屬公司少數股東貸款	<b>235,370</b>	234,690
遞延稅項負債	<b>159,324</b>	157,405
	<u><b>632,734</b></u>	<u>631,245</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>1,779,855</b></u>	<u>848,459</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>14,777</b>	14,777
儲備	<b>1,749,177</b>	815,874
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>1,763,954</b>	830,651
<b>少數股東權益</b>	<b>15,901</b>	17,808
<b>權益總額</b>	<u><b>1,779,855</b></u>	<u>848,459</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

#### (a) 一般資料

截至二零一零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二零零九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二零零九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。

#### (b) 持續經營基準

本公司與可換股票據(「票據」或「可換股票據」)之持有人(「票據持有人」)及有期貸款220,000,000港元(「Sky Honest貸款」)之貸方，就清償結欠彼等惟並未如期清還之負債經過一連串磋商後，自二零一零年六月七日後取得突破性發展，本公司及若干附屬公司與(其中包括)受託人及代表票據持有人之抵押受託人訂立清償協議(「清償協議」)，另與代表Sky Honest貸款貸方之融資及抵押代理人訂立重組協議(「重組協議」)。根據兩份協議，倘本集團可於二零一零年十月四日或之前履行付款責任，就票據及Sky Honest貸款而言，結欠兩組債權人之負債將分別減至153,600,000美元及176,000,000港元。於當日之後但於二零一一年一月四日前清償須支付附加費。然而，倘若無法於二零一一年一月四日前履行該等責任，清償協議及重組協議將會失效。

鑑於延期償付安排，清盤令之呈請人提出撤銷清盤令之申請，其後高等法院於二零一零年七月九日撤銷本公司之清盤令並撤回於二零零九年十一月六日由高等法院委任之臨時清盤人。

根據與債權人訂立的兩項協議，於二零一零年七月二十三日，由債權人委任之接管人因日期為二零零七年五月四日之信託契據(「信託契據」)及Sky Honest貸款出現違約而要求加速償還之抵押品已告恢復，而由票據持有人及Sky Honest貸款貸方委任之接管人亦已獲免除。同時，受接管之本公司附屬公司之董事會已恢復至於票據被要求加速償還前的原狀，而本集團營運亦已恢復正常。

於二零一零年七月二十六日，本公司就出售參與發展天河項目之附屬公司之全部股本權益與一名第三方訂立框架協議，總出售代價為人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,450,000港元) (「出售事項」)。出售事項之詳情載於附註14「報告期末後事項」內。

前文段落所述之一連串重組計劃反映本集團之財務狀況已穩定下來。因此，中期財務報表乃按持續經營基準編製，即為呈列中期財務報表時所採用之基礎會計政策。董事經考慮對自報告期末起計未來十二個月之可預見期間可能具有重大影響之假設及限制後，認為本集團之業務為持續經營業務。持續經營之主要假設為：出售事項能順利進行、清償協議及重組協議項下所有本集團責任獲履行、中國及房地產業之整體經濟表現平穩，以及取得額外銀行融資(如有需要)為正進行之建築工程及將展開之建築工程項目提供資金。

## 2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間，本集團已首次應用若干由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之新準則、修訂與詮釋，於本集團自二零一零年一月一日開始之財政期間生效。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。除採納香港會計準則第17號(修訂)－「二零零九年香港財務報告準則之改進」外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團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有重大變動。

「二零零九年香港財務報告準則之改進」下對香港會計準則第17號所進行之修訂(於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間強制採納)，刪除了除非土地之擁有權預期將於租期結束時轉讓，否則根據租賃持有之土地須分類為經營租賃此一特定指引。有關修訂定下新指引，指出實體須根據香港會計準則第17號所載之條件，運用判斷以決定租賃有否轉讓土地擁有權之絕大部份風險及回報。本集團將根據租賃開始時已存在之資料，重新評估於採納有關修訂當日尚未屆滿之租賃之土地分類，倘若符合融資租賃之標準，則追溯確認新分類之租賃為融資租賃。

由於所有預付租賃款項之絕大部分風險及回報被視為已撥歸本集團，根據經修訂政策，本集團於預付租賃款項之權益現已入賬為融資租賃項下持有之資產，而酒店物業及自用辦公室樓宇之款項按成本減累計折舊入賬；投資物業、持作出售及在建中發展物業之款項則以公平價值或成本減減值虧損入賬。該修訂已根據租約開始時存在之資料追溯應用至自二零一零年一月一日起之未到期租約。由於酒店物業及辦公室樓宇已於截至二零零九年十二月三十一日止年度之先前報告期間前出售，因此採納該修訂整體而言對保留盈利並無影響。

該修訂對於二零零九年十二月三十一日財務狀況之追溯影響如下：

	先前呈列 千港元	重新分類 千港元	經重列 千港元
於二零零九年十二月三十一日之			
綜合財務狀況表			
預付租賃款項	629,365	(629,365)	—
持作發展物業	1,061,511	501,942	1,563,453
在建中發展物業	198,933	127,423	326,356
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 3. 收益及分類報告

採納香港財務報告準則第8號「營運分類」並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。

本集團根據香港財務報告準則第8號之分類呈報如下：

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或攤銷後，然後分配予有關之呈報分類。企業開支、財務費用及收入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，管理層亦提供有關分佔聯營公司之虧損，扣除稅項、折舊及攤銷及投資物業公平價值變動之其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入作衍生工具用途之金融工具、現金及銀行結存、未分配銀行及其他貸款、可換股票據及稅項。



於中期財務報表內提供予本集團最高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
截至二零一零年 六月三十日止六個月(未經審核)				
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：折舊及攤銷	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)	(9,959)	5,912	218	(3,829)
撥回貿易及其他應收款項之減值虧損	—	41	—	41
分佔聯營公司之虧損，扣除稅項	(8,537)	—	—	(8,537)
期內產生之資本開支	109,221	—	—	109,221
於二零一零年 六月三十日(未經審核)				
資產				
呈報分類資產	2,850,093	423,386	28,744	3,302,223
負債				
呈報分類負債	809,751	18,236	18,842	846,829



	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
截至二零零九年 六月三十日止六個月(未經審核)				
呈報分類收益				
－外來及綜合收益	<u>21,798</u>	<u>8,041</u>	<u>112,238</u>	<u>142,077</u>
營運業績	(1,137)	4,966	(2,869)	960
加：折舊及攤銷	<u>5,598</u>	<u>5</u>	<u>39,130</u>	<u>44,733</u>
除利息、所得稅、折舊及 攤銷前呈報分類業績 (經調整EBITDA)	<u>4,461</u>	<u>4,971</u>	<u>36,261</u>	<u>45,693</u>
期內產生之資本開支	<u>79,394</u>	<u>–</u>	<u>242</u>	<u>79,636</u>
於二零零九年 十二月三十一日(經審核及重列)				
資產				
呈報分類資產	<u>3,092,982</u>	<u>417,946</u>	<u>687,425</u>	<u>4,198,353</u>
負債				
呈報分類負債	<u>727,930</u>	<u>18,712</u>	<u>40,926</u>	<u>787,568</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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<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)	(3,829)	45,693
除折舊及攤銷前未分配企業支出	(8,438)	(11,447)
	<u>(12,267)</u>	<u>34,246</u>
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(119)	(44,733)
— 未分配	(179)	(2,992)
	<u>(12,565)</u>	<u>(13,479)</u>
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)
與債權人達成和解而負債減少	936,156	—
分佔聯營公司之虧損，扣除稅項	(8,537)	—
財務費用	(8,168)	(120,950)
財務收入	1,372	316
	<u>908,258</u>	<u>(398,064)</u>
期內產生之資本支出		
— 呈報分類	109,221	79,636
— 未分配	—	10
	<u>109,221</u>	<u>79,646</u>
<b>資產</b>		
呈報分類資產	3,302,223	4,198,353
受限制及已抵押存款	31,637	38,547
現金及現金等值項目	265,195	114,719
未分配企業資產	842	1,161
	<u>3,599,897</u>	<u>4,352,780</u>
<b>負債</b>		
呈報分類負債	846,829	787,568
應付所得稅	29,414	120,052
遞延稅項負債	159,324	157,405
可換股票據	399,671	2,057,326
未分配銀行及其他貸款	356,769	369,083
未分配企業負債	28,035	12,887
	<u>1,820,042</u>	<u>3,504,321</u>
綜合負債總額		
	<u>1,820,042</u>	<u>3,504,321</u>

#### 4. 與債權人達成和解而負債減少

	截至二零一零年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	其他貸款 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
撇減本金額	44,000	299,977	343,977
撥回截至二零零九年十二月三十一日之 應計利息	34,496	557,683	592,179
	<u>78,496</u>	<u>857,660</u>	<u>936,156</u>
於損益賬內確認之收益	<u><u>78,496</u></u>	<u><u>857,660</u></u>	<u><u>936,156</u></u>

#### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 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
銀行及其他貸款利息		
— 於五年內全數償還	9,515	29,587
— 於五年後全數償還	2,660	36,092
董事短期貸款利息	29	97
	<u>12,204</u>	<u>170,972</u>
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可換股票據利息	-	(44,182)
於五年內全數償還之銀行及其他貸款利息	(4,036)	(9,357)
	<u>(4,036)</u>	<u>(53,539)</u>
	<b>8,168</b>	117,433
其他貸款成本	-	14,727
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	-	(11,210)
	-	<u>3,517</u>
於損益賬扣除之財務費用	<u><u>8,168</u></u>	<u><u>120,950</u></u>

## 6. 除所得稅前溢利(虧損)

期內除所得稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十一日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
已售原材料成本	-	10,795
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	7,369	33,152
— 花紅	-	1,412
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	240
— 界定供款退休金計劃供款	582	1,256
員工成本(包括董事酬金)總額	7,951	36,060
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(2,248)	(3,305)
	5,703	32,755
核數師酬金—本年度	407	672
物業、廠房及設備之折舊	324	38,575
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(26)	(12)
於綜合全面收益表扣除之折舊總額	298	38,563
分佔聯營公司之虧損，扣除稅項	8,537	-
匯兌(收益)虧損，淨額	(8,448)	(284)
撥回應收租金的減值虧損	(41)	-
應收租金的減值虧損撥備	-	396
	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
海外企業稅	-	-
遞延稅項		
— 本年度	-	1,788
所得稅抵免總額	-	1,788

由於本集團截至二零一零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(截至二零零九年六月三十日止六個月：零港元)。香港利得稅就截至二零一零年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零零九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% (截至二零零九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。

## 8. 股息

董事會並不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：零港元)。

## 9. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利(虧損)

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	<u>910,369</u>	<u>(391,905)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,477,687</u>	<u>1,477,687</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月，基於任何影響均屬反攤薄性質，故每股基本盈利(虧損)與每股攤薄盈利(虧損)相同。

## 10. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額(扣除減值)，即期信貸期或 即期少於一個月	47	110
按金、預付款項及其他應收款項	31,852	31,846
	<b>31,899</b>	<b>31,956</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。

## 11. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期或少於一個月	230	750
一至三個月	141	71
三個月以上但少於十二個月	1,227	538
十二個月以上	3,460	3,418
貿易應付款項總額	5,058	4,777
應付建築成本	27,620	17,474
從客戶收到之預繳款項		
— 已收買方之預售訂金	370,471	246,188
— 來自客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	6,387	1,980
有關出售附屬公司之應計交易成本	33,248	72,217
應計款項及其他應付款項	47,216	75,435
	<b>490,000</b>	<b>418,071</b>

## 12. 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就物業建築及發展成本已訂約但尚未於 中期財務報表內撥備之資本開支	<u>1,099,146</u>	<u>1,094,981</u>

## 13. 或然負債

由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方在二零一零年六月達成延期償還安排，票據及Sky Honest貸款已按根據清償協議及重組協議妥協之償付金額入賬。因此，於本期間就票據及Sky Honest貸款結欠之負債金額予以撇減，而應計之利息予以撥回。截至本公佈日期，本集團已妥為履行對票據持有人及Sky Honest貸款貸方之首期付款責任，已支付金額合共約為894,000,000港元。待於二零一一年一月四日或之前妥為支付合計金額約480,000,000港元(另加上附加費(如適用)及可報銷成本)之餘下最後各期付款後，票據將予註銷，而Sky Honest貸款將予解除。倘最後各期付款未能在適當時間償付，票據及Sky Honest貸款涉及之負債(餘下本金額及應計利息)將按原有未償還結餘(扣除本集團已支付的款項)重列。在此情況，本集團將須承擔重列結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之本金額及截至二零一零年六月三十日止之應計利息產生之額外負債，合計約1,098,400,000港元。

## 14. 報告期末後事項

於報告期末後發生之重大事項如下：

### (a) 出售天河項目之100%股權

於二零一零年七月二十六日，本公司就出售參與發展天河項目之附屬公司之全部股本權益與一名第三方訂立框架協議，總出售代價為人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,000,000港元)。出售事項預計於二零一零年十月完成，約566,000,000港元(買方第一筆付款人民幣600,000,000元扣除直接開支及稅項後之總額)將足以支付根據清償協議及重組協議結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之未償還餘額。倘出售事項如期進行且資金於二零一零年十一月中撥回香港，應付票據持有人及Sky Honest貸款貸方之承擔總額(包括附加費、成本及開支)預計為約493,000,000港元。應收買方餘下各期付款合共人民幣370,000,000元(經計及就未來發展費用及賣方將承擔之財務費用後估計為人民幣120,000,000元之若干出售代價調整)將由本集團保留作營運資金。



**(b) 終止有關天河項目之合作協議**

於二零一零年七月三十日，本公司與發展天河項目之合作夥伴廣西廣利貿易有限責任公司(「廣利」)訂立一項協議，以終止日期為二零一零年二月四日及二零一零年二月二十一日之第一及第二協議。根據終止協議，本集團毋須向廣利作出賠償。

**(c) 撤銷清盤令**

鑑於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成延期償付安排，債權人及清盤令之呈請人亦同意不加速本公司作為擔保人之附屬公司債項償還，並提出撤銷清盤令之申請，其後高等法院於二零一零年七月九日撤銷本公司之清盤令並撤回臨時清盤人。

**(d) 與債權人和解**

於二零一零年七月二十八日，本公司與身為清盤令呈請人之一間附屬公司的債權人訂立補充清償協議。根據補充清償協議，於二零一零年一月二十七日由相同訂約方訂立之清償協議之條款已予修訂，以使結欠債權人本金額約49,674,000港元之未償還債項另加應計利息之還款期延長至二零一零年十二月三十一日。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 業務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得總營業額9,000,000港元，較去年同期縮減94%，此乃由於本集團於二零零九年十二月出售了旗下主要產生收益之資產廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈。然而，本集團憑著出租天譽花園二期，維持穩定之收入流量。

營運業績(包括分佔一間聯營公司之虧損9,000,000港元)呈列為除利息、所得稅、300,000港元的折舊及攤銷前之虧損21,000,000港元(二零零九年：除利息、所得稅、48,000,000港元的折舊及攤銷前之盈利34,000,000港元)。除持有投資物業以賺取穩定收入外，本集團繼續經營本身之物業發展業務，然而，由於貴陽項目在下半年將竣工物業交付予買家入伙後，方會對收益表帶來貢獻，故此期內無錄得收益。因此，已產生之經常性開支對本期間之收益表造成負擔，加上債務重組及臨時清盤產生之行政開支，導致錄得營運虧損。

此外，就貸款而支付予銀行及金融機構而並未資本化為發展成本之利息合共為8,000,000港元(二零零九年：121,000,000港元)，為本期間造成進一步虧損。本期間之開支全部屬於本集團就營運資金需求及發展貴陽項目所作出的銀行融資，支付予銀行之利息，而去年同期之開支則包括可換股票據(「票據」)及有期貸款220,000,000港元(「Sky Honest貸款」)之利息79,000,000港元，此等利息於二零一零年六月與票據持有人(「票據持有人」)及Sky Honest貸款貸方達成和解時獲豁免。

由於日期為二零零七年五月四日之信託契據(「信託契據」)出現違約，票據信託人發出加速還款通知後，票據已於本集團二零零九年十二月三十一日之財務報表以未償還本金額192,000,000美元加應計利息呈列為負債；而於二零零九年同期，264,000,000港元已入賬以確認衍生工具之公平價值增加時，可換股票據內包含之金融衍生工具乃按公平價值呈報。基於在二零一零年六月與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成延期償還安排，票據及Sky Honest貸款乃按妥協後之金額入賬。因此，就票據及Sky Honest貸款結欠之負債予以撇減，及將應計之利息撥回，導致本期間確認收益936,000,000港元。

物業價格自二零零九年末轉趨穩定，根據本公司董事(「董事」)之估值，並無對本集團投資物業之重估或已收購投資之商譽撇減，作出任何調整。

整體而言，本期間錄得股東應佔溢利約910,000,000港元(二零零九年：虧損392,000,000港元)。

### **投資物業及用作銷售之物業**

二零零九年末出售天譽大廈後，本集團仍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。該物業之現佔用率為64%，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，包括總樓面面積合共約580,000平方米之高級住宅公寓及社區設備。第一期發展項目的總樓面面積合共為90,000平方米，已於二零零九年第二季度開始預售，截至二零一零年六月三十日，其中90%已訂約，並已向買方收取銷售所得款項370,000,000港元。所得款項將於本年七月初將已竣工住宅單位交付予買方使用時，於下半年確認為收入。總樓面面積合共約209,000平方米之第二期發展項目正在施工，並將於本年度稍後時間推出發售。

#### **洲頭咀項目**

管理層正在進行並將盡快完成所有程序，向政府取得所有必要之許可證及批文，令該土地之建築工程得以盡快展開，而且有望於本年度稍後時間動工。該物業為一幅佔地面積約86,557平方米的土地，計劃總樓面面積為316,141平方米，主要包括住宅、辦公樓及服務式公寓、以及商業配套設施及停車場。地盤與著名的白天鵝賓館相對，總樓面面積為146,077平方米，可興建河畔住宅單位，飽覽珠江全景。

#### **天河項目**

新消防局大樓之建築工程已接近完成，因此位於天河地盤的消防局將於二零一零年的未來數月內遷離。過去數月，本公司致力與監管機關進行磋商，以延長已逾期之土地建設期。經過磋商後，建設期獲得延續，並且無須繳付罰款。

## 期後事項

本公司與票據持有人及Sky Honest貸款貸方經過一連串磋商後，自二零一零年六月七日後取得突破性發展，本公司及若干附屬公司與(其中包括)受託人及代表票據持有人之抵押受託人訂立清償協議(「清償協議」)，另與代表Sky Honest貸款貸方之融資及抵押代理人訂立重組協議(「重組協議」)。根據兩份協議，倘本集團可於二零一零年十月四日或之前履行付款責任，就票據及Sky Honest貸款而言，結欠兩組債權人之負債將分別減至153,600,000美元及176,000,000港元。於當日之後但於二零一一年一月四日前清償須支付附加費。倘若無法於二零一一年一月四日前履行該等責任，清償協議及重組協議將會失效。鑑於延期償付安排，清盤令之呈請人提出撤銷清盤令之申請，其後高等法院於二零一零年七月九日撤銷本公司之清盤令並撤回臨時清盤人。

根據與債權人訂立的兩項協議，於二零一零年七月二十三日，由債權人委任之接管人因信託契據及Sky Honest貸款出現違約而要求加速償還之抵押品已告恢復，而由票據持有人及Sky Honest貸款貸方委任之接管人亦已獲免除。同時，受接管之本公司附屬公司之董事會已恢復至於票據被要求加速償還前的原狀，而本集團營運亦已恢復正常。

於二零一零年七月二十六日，本公司就出售參與發展天河項目之附屬公司之全部股本權益與一名第三方訂立框架協議，總出售代價為人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,000,000港元)(「出售事項」)。出售事項預計於二零一零年十月完成，約566,000,000港元(買方第一筆付款人民幣600,000,000元扣除直接開支及稅項後之總額)將足以支付根據清償協議及重組協議結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之未償還餘額。倘出售事項如期進行且資金於二零一零年十一月中撥回香港，應付票據持有人及Sky Honest貸款貸方之承擔總額(包括附加費、成本及開支)預計為約493,000,000港元。悉數清償後，未償還本金額192,000,000美元之票據將註銷及220,000,000港元之Sky Honest貸款將全數視作被償付。應收買方餘下各期付款合共人民幣370,000,000元(經計及就未來發展費用及賣方將承擔之財務費用後估計為人民幣120,000,000元之若干出售代價調整)將由本集團保留作營運資金。

董事相信，與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成預期的償付，並於其後妥善完成債務重組，將大幅減少本集團負債及財務費用，而出售事項則能為本集團提供足夠財務資源，供管理層致力營運目前進行中的發展項目。

## 持續經營

前文段落所述之一連串重組計劃反映本集團之財務狀況已穩定下來。因此，財務報表乃按持續經營基準編製，即為呈列財務報表時所採用之基礎會計政策。董事經考慮對本報告期末（「結算日」）起計未來十二個月之可預見期間可能具有重大影響之假設及限制後，認為本集團之業務為持續經營業務。持續經營之主要假設為：出售事項能順利進行、清償協議及重組協議項下所有本集團責任獲履行、中國及房地產業務之整體經濟表現平穩，以及取得額外銀行融資（如有需要）為正進行之建築工程及將展開之建築工程項目提供資金。

## 前景

由於簽訂協議出售天河項目及落實與債權人擬進行之交易，本集團之負債將減少，而資產負債比率將改善。本集團亦將完全解除過去超過一年妨礙本集團業務活動的財務危機。憑著出售事項所獲之充足資源，我們預期未來數年將有亮麗的前景。

本年的最後一季，歐洲主權債務危機打擊投資市場之信心，對全球經濟的復甦造成下調風險，然而中國內地的經濟維持穩定增長。為延續經濟勢頭，中央政府在年初特別針對房地產板塊推出整頓措施，遏抑投機及泡沫後，維持寬鬆的貨幣政策。面對著如斯危機，憑著本集團在處理長達整年的財務危機的經驗，管理層具備卓越之能力，足以克服各種困難，並將集中全力，推動現有發展項目，同時物色擴展機會。董事相信，本集團具有雄厚基礎及充足的財政實力，能夠克服前面的困難。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於二零零九年十二月三十一日的上一個報告日，可換股票據之尚未償還本金額為192,000,000美元（相當於約1,500,000,000港元），已於財務狀況表呈列為負債，而所嵌入的金融衍生工具被撤銷確認。在與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成延期償付安排後，可換股票據及Sky Honest貸款乃分別按妥協價值153,600,000美元（相當於約1,198,000,000港元）及176,000,000港元入賬，代表負債獲大幅減少936,000,000港元，並於本期間在收益表確認為收益。



除票據及Sky Honest貸款外，本集團之負債還包括從商業銀行借入之按揭貸款、建築貸款、其他貸款及附屬公司少數股東墊款，合計約566,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：531,000,000港元)。

於結算日(即二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日)，資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他貸款、Sky Honest貸款、票據及少數股東墊款，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)分別為33%及76%。負債大幅下降乃由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成妥協而令債務減少所致。董事相信，以出售事項之所得款項淨額用作支付第二期付款後，預期與票據持有人及Sky Honest貸款貸方作出之清償將進一步大幅減少本集團之負債及財務費用。

流動資產約為1,018,000,000港元。出售威斯汀項目之應收代價的90%已到位，當中100,000,000美元已於二零一零年六月三十日根據清償協議用作向票據持有人支付首期付款，故此導致流動資產大幅減少。其後，於七月二日，本集團遵照重組協議以116,400,000港元向Sky Honest貸款貸方支付首期付款及可報銷開支。流動比率為0.9:1(二零零九年十二月三十一日：0.6:1)。該比率反映，就償還短期負債方面，特別在可換股票據及Sky Honest貸款於未來數月到期時作出還款方面，本集團仍然備受壓力。經計及截至結算日向Sky Honest貸款貸方之還款，本集團於結算日有現金結餘約149,000,000港元。儘管前述事項，出售事項將改善本集團之流動資金狀況，及償還其短期財務責任，從而舒緩困境。

### **貸款及資產抵押**

於結算日，約32,000,000港元之現金被限制只能用作在建工程建築成本(二零零九年十二月三十一日：22,000,000港元)，而先前作為存款且被限制作支付票據持有人之利息的銀行賬戶現金約17,000,000港元已根據清償協議自存款中轉出，以支付部份應付予票據持有人之最後一期付款。除該託管存款外，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及Sky Honest貸款貸方的抵押代理。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兩家國內之商業銀行，以取得總值為人民幣221,000,000元之銀行信貸額，授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本。於二零一零年六月三十日，除票據及Sky Honest貸款外，尚未償還之有抵押銀行貸款總額約為246,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：247,000,000港元)，其中約8,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：8,000,000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，可換股票據以美元計值及Sky Honest貸款則以港元計值。

期內，由於人民幣兌換港元及美元略有升值，因此於綜合中國附屬公司之資產及負債而產生23,000,000港元之匯兌收益。於二零一零年六月三十日之匯兌儲備246,000,000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

由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方在二零一零年六月達成延期償還安排，票據及Sky Honest貸款已按根據清償協議及重組協議妥協之償付金額入賬。因此，於本期間就票據及Sky Honest貸款結欠之負債金額予以撇減，而應計之利息予以撥回。截至本公佈日期，本集團已妥為履行對票據持有人及Sky Honest貸款貸方之首期付款責任，已支付金額合共約為894,000,000港元。待於二零一一年一月四日或之前妥為支付合計金額約480,000,000港元(另加上附加費(如適用)及可報銷成本)之餘下最後各期付款後，票據將予註銷，而Sky Honest貸款將予解除。倘最後各期付款未能在適當時間償付，票據及Sky Honest貸款涉及之負債(餘下本金額及應計利息)將按原有未償還結餘(扣除本集團已支付的款項)重列。在此情況，本集團將須承擔重列結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之本金額及截至二零一零年六月三十日止之應計利息產生之額外負債，合計約1,098,000,000港元。

## 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二零一零年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有所區分，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，目前之管理隊伍具有高效率，足以應付本集團日常所需。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二零一零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，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。

應本公司要求，本公司股份由二零零九年十一月三日上午九時三十分起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通告。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零一零年八月四日