



中期報告 2009



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)

目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論及分析	3
簡明綜合全面收益表	8
簡明綜合財務狀況表	9
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	12
其他資料	32

公司資料

董事

執行董事：

余斌(主席)
劉日東(副主席)
黃樂

獨立非執行董事：

蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳
吳捷瑞(於二零零九年五月十五日獲調任)

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡樹鈞(主席)
鄭永強
鍾麗芳
吳捷瑞(於二零零九年五月十五日獲委任)

薪酬委員會

鍾麗芳(主席)
蔡樹鈞
鄭永強
余斌
吳捷瑞(於二零零九年五月十五日獲委任)

提名委員會

余斌(主席)
蔡樹鈞
劉日東
黃樂

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，
股份代號：00059

公司網頁

<http://www.sfr59.com>

總辦事處暨中國主要營業地點

中國廣東省廣州天河區林和中路8號
天譽大廈32樓至33樓
電話：(86-20) 2208 2888
傳真：(86-20) 2208 2777

香港主要營業地點

香港夏慤道18號
海富中心第1座2502B室
電話：(852) 2111 2259
傳真：(852) 2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國工商銀行
中國銀行股份有限公司

核數師

德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

香港法例：

張葉司徒陳律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

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，根據本公司董事(「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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及前景(續)

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啟用以來佔用率持續攀升，其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

該發展項目本集團持有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。於本報告日，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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及前景(續)

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(「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(「該貸款」)。

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。

管理層討論及分析(續)

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。該票據之債項負債部份中，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)及其所得款項會按照有利於本集團條件下贖回票據。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期有所增加。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港元及截至本報告日之應計利息約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。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

僱員

為配合本集團於收購項目後之發展步伐，本集團招聘了合適之優秀員工。於二零零九年六月三十日，除執行董事外，本集團僱用629名僱員，其中498名聘用於其酒店業務、131名聘用於物業發展及中央管理。期內，員工總成本為36,000,000港元，與前期水平相若。員工總成本中，3,000,000港元資本化作為物業發展成本。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。

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)
收益	3	142,077	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
除所得稅前(虧損)溢利	5	(398,064)	423,172
所得稅抵免	6	1,788	2,581
期間(虧損)溢利		(396,276)	425,753
其他全面(開支)收入，扣除所得稅： 綜合海外實體所產生匯兌差額		(365)	193,146
期間全面(開支)收入總額		(396,641)	618,899
應佔期間(虧損)溢利：			
— 本公司股權持有人		(391,905)	426,094
— 少數股東權益		(4,371)	(341)
		(396,276)	425,753
應佔期間全面(開支)收入總額：			
— 本公司股權持有人		(392,268)	619,014
— 少數股東權益		(4,373)	(115)
		(396,641)	618,899
股息	7	無	無
每股(虧損)盈利	8		
— 基本		(26.52港仙)	28.85港仙
— 攤薄		不適用	(3.14港仙)

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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	961,291	1,046,987
預付租賃款項－非流動部份	9	692,554	736,550
投資物業	9	401,497	401,543
持作發展物業		1,014,446	962,867
商譽		68,308	68,316
		3,138,096	3,216,263
流動資產			
持作出售物業		620,364	573,808
預付租賃款項－流動部份	9	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	10	43,125	33,900
受限制及已抵押存款	11	25,139	67,737
現金及現金等值項目		290,584	53,720
		1,700,695	1,329,693
分類為持作待售的資產	12	733,016	713,399
		2,433,711	2,043,092
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	288,991	219,761
銀行及其他借款－流動部份	14	280,595	280,228
可換股票據－流動部份	15	119,230	—
遞延收入		3,077	3,779
應付所得稅		40,439	48,080
		732,332	551,848
分類為與持作待售資產相關的負債	12	108,217	108,884
		840,549	660,732
流動資產淨值		1,593,162	1,382,360
總資產減流動負債		4,731,258	4,598,623
非流動負債			
其他應付款項	13	6,305	63,573
銀行及其他借款－非流動部份	14	1,407,311	1,042,480
可換股票據－非流動部份	15	262,306	306,337
金融衍生工具負債	15	357,113	93,162
一間附屬公司少數股東貸款	16	277,339	273,968
遞延稅項負債		271,856	273,674
		2,582,230	2,053,194
資產淨值		2,149,028	2,545,429
資本及儲備			
股本	17	14,777	14,777
儲備		2,113,890	2,505,918
本公司股權持有人應佔權益		2,128,667	2,520,695
少數股東權益		20,361	24,734
權益總額		2,149,028	2,545,429

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

本公司股權持有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳 盈餘儲備 千港元	以股份為 基礎之 酬金儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
截至二零零九年六月三十日止六個月 <i>(未經審核)</i>													
於二零零九年一月一日 <i>(經審核)</i>	14,777	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	6,158	376,128	1,134,543	2,520,695	24,734	2,545,429
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(363)	(391,905)	(392,268)	(4,373)	(396,641)
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	1,750	-	(1,750)	-	-	-
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	-	240	-	-	-	-	-	-	240	-	240
	-	-	-	240	-	-	-	1,750	-	(1,750)	240	-	240
於二零零九年六月三十日 <i>(未經審核)</i>	14,777	1,224,954	15,497	12,953	31,479	(301,662)	6,108	7,908	375,765	740,888	2,128,667	20,361	2,149,028
截至二零零八年六月三十日止六個月 <i>(未經審核及重列)</i>													
於二零零八年一月一日 <i>(經審核)</i>	14,659	1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,686,682	-	1,686,682
期內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	192,920	426,094	619,014	(115)	618,899
附屬公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,881	4,881
兌換可換股票據	116	13,555	-	-	-	-	-	-	-	-	13,671	-	13,671
發行股份：													
— 行使紅利認股權證	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	7
— 行使購股權	2	411	-	(73)	-	-	-	-	-	-	340	-	340
發行股份產生之開支	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	1,582	-	(1,582)	-	-	-
購股權失效而由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	-	(527)	-	-	-	-	-	527	-	-	-
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	-	925	-	-	-	-	-	-	925	-	925
	118	13,964	-	325	-	-	-	1,582	-	(1,055)	14,934	4,881	19,815
於二零零八年六月三十日 <i>(未經審核)</i>	14,777	1,224,956	15,497	16,471	84,842	(301,662)	6,108	3,631	382,285	873,725	2,320,630	4,766	2,325,396

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	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)
經營業務		
經營業務產生現金	103,864	203,658
已付所得稅	(9,609)	(1,720)
已付其他貸款成本	(14,727)	(6,336)
已付利息	(92,753)	(83,220)
經營業務(所用)產生現金淨額	(13,225)	112,382
投資活動		
添置持作／在建中發展物業	(79,233)	(46,529)
預付租賃款項增加	–	(627,634)
購入物業、廠房及設備	(413)	(44,565)
支付於往年完成物業的建造成本	(18,149)	(28,740)
其他投資活動	430	353
投資活動所用現金淨額	(97,365)	(747,115)
融資活動		
受限制及已抵押存款減少	42,598	260,946
銀行及其他貸款所得款項	487,293	108,480
償還銀行及其他貸款	(185,429)	(21,326)
附屬公司少數股東墊款	3,404	275,128
附屬公司少數股東出資	–	4,881
其他融資活動	–	338
融資活動產生現金淨額	347,866	628,447
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	237,276	(6,286)
匯率變動之影響	(412)	12,755
期初之現金及現金等值項目	53,720	63,338
期末之現金及現金等值項目		
– 現金及銀行結餘	290,584	69,807

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(誠如附註15所披露)，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(「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(誠如附註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。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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 編製基準(續)

- (f) 董事認為，票據持有人與本公司可達成一項重組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，以及授權票據持有人於二零一一年五月四日之前全額贖回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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

3. 收益及分類報告(續)

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 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	分類總計 千港元	企業 千港元	總計 千港元
截至二零零九年六月三十日止						
六個月之業績(未經審核)						
租金收入	21,798	8,041	-	29,839	-	29,839
酒店營運	-	-	112,238	112,238	-	112,238
分類收益	21,798	8,041	112,238	142,077	-	142,077
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)
分類業績	(1,137)	4,966	(2,869)	960		
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)
於二零零九年六月三十日之						
資產及負債(未經審核)						
可報告分類資產						
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
	3,638,643	403,701	1,197,588	5,239,932	331,875	5,571,807
可報告分類負債						
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
	665,023	18,499	55,098	738,620	2,684,159	3,422,779
截至二零零九年六月三十日止						
六個月之其他分類資料(未經審核)						
資本開支	79,394	-	242	79,636	10	79,646

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

3. 收益及分類報告(續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	分類總計 千港元	企業 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(未經審核及重列)						
租金收入	12,245	11,429	-	23,674	-	23,674
酒店營運	-	-	125,284	125,284	-	125,284
分類收益	12,245	11,429	125,284	148,958	-	148,958
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)
分類業績	(7,376)	6,791	1,787	1,202		
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
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)						
可報告分類資產						
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
可報告分類負債						
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
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)						
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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

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	—
	170,972	124,250
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		
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)
	(53,539)	(44,096)
	117,433	80,154
其他借貸成本	14,727	6,335
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(11,210)	(4,780)
	3,517	1,555
於綜合全面收益表扣除之財務費用	120,950	81,709

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

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)包括：		
— 基本薪金及其他福利	33,152	31,357
— 花紅	1,411	2,840
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	241	925
— 界定供款退休金計劃供款	1,256	1,214
員工成本(包括董事酬金)總額	36,060	36,336
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(3,305)	(2,311)
	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
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(12)	—
於綜合全面收益表扣除之折舊總額	38,563	36,948
預付租賃款項之攤銷	13,658	13,971
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(4,496)	(3,649)
於綜合全面收益表扣除之攤銷總額	9,162	10,322
應收租金的減值虧損撥備	396	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

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)
即期稅項		
海外企業稅		
— 往年超額撥備	—	541
遞延稅項		
— 本年度	1,788	2,040
所得稅抵免總額	1,788	2,581

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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

9. 物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業

物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業之變動如下：

	物業、 廠房及設備 千港元	預付租賃 款項 千港元	投資物業 千港元
於二零零九年一月一日之賬面淨額(經審核)	1,046,987	1,231,268	401,543
添置	413	-	-
出售	(88)	-	-
從辦公室樓宇及租賃裝修重新分類為 持作出售物業	(47,341)	-	-
折舊	(38,575)	-	-
攤銷	-	(13,658)	-
匯兌差額	(105)	(134)	(46)
於二零零九年六月三十日之賬面淨額 (未經審核)	961,291	1,217,476	401,497
分別為：			
非流動資產	961,291	692,554	401,497
流動資產	-	524,922	-
	961,291	1,217,476	401,497

10. 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
	43,125	33,900

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

10. 貿易及其他應收款項(續)

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。

11. 受限制及已抵押存款

於二零零九年六月三十日，本集團已向票據持有人、兩間財務機構之擔保受託人抵押銀行存款總額約17,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：68,000,000港元)，作為償還可換股票據(誠如附註15所披露)及應付兩間財務機構之其他短期借貸(誠如附註14(b)所披露)之應計利息的擔保。

其他受限制銀行存款約8,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：零港元)為預售物業所得款項之擔保存款。根據政府有關規定，該等擔保存款將獲解除，以支付發展項目產生之建築成本。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

12. 持作待售群組中的資產及負債

於二零零八年，天河項目已經決定出售。歸屬於天河項目的資產及負債在綜合財務狀況表內分別列為「分類為持作待售的資產」及「分類為與持作待售資產相關的負債」。本集團將不會重大縮減物業發展業務比例，亦將不會因該出售計劃而被視為已終止之經營業務。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，該群組中主要資產及負債的賬面值如下：

	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)
分類為持作待售的資產		
持作發展物業	732,448	712,343
其他資產	568	1,056
	733,016	713,399
與分類為持作待售資產相關的負債		
遞延稅項負債	107,775	107,787
其他負債	442	1,097
	108,217	108,884
分類為持作待售的淨資產	624,799	604,515

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

13. 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：

	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)
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	(a)	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	(b)	—	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
		295,296	283,334
包括於流動負債一年內到期償還款項		(288,991)	(219,761)
一年後到期償還款項		6,305	63,573

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。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

14. 銀行及其他貸款

	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)
計息，有抵押			
— 銀行貸款，以人民幣計值	(a)	1,404,333	1,070,441
— 其他貸款，以港元計值	(b)	220,000	220,000
計息，無抵押			
— 其他貸款，以人民幣計值	(c)	—	32,267
— 其他貸款，轉撥自其他應付款項， 以港元計值	13(b)	63,573	—
		1,687,906	1,322,708
包括於流動負債一年內到期償還款項		(280,595)	(280,228)
一年後到期償還款項		1,407,311	1,042,480

附註：

- (a) 於二零零九年六月三十日，銀行貸款以(i)持作出售物業、(ii)預付租賃款項、(iii)歸類於「物業、廠房及設備」項下之酒店樓宇、(iv)投資物業及(v)發展中物業之所有權業權的按揭作為抵押，有關賬面金額合共約為3,384,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：約2,522,000,000港元)。銀行貸款之年息為市場浮動年息率介乎5.54%至6.57%。
- (b) 兩間財務機構墊付的該貸款以若干附屬公司的股份按揭、轉讓借給附屬公司的股東貸款之權益及利益以及本公司若干附屬公司之資產的固定及浮動押記(其從事物業發展業務)作為抵押，並須於二零零九年一月二十九日償還。該貸款之浮動應計利息按每年香港銀行同業拆息加15.25%計算。
- 儘管該貸款之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，本公司仍繼續就該貸款償還事宜與貸款人展開磋商。截至本報告日期，並無就最終償還達成協議。
- (c) 有關結餘按每年20%的利率計息，且已於二零零九年六月悉數償還。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

15. 可換股票據及金融衍生工具負債

本金總額200,000,000美元(相等於約1,562,380,000港元)之可換股票據已於二零零七年五月四日發行，詳情載於二零零七年四月四日之通函內。該票據按年利率4%計息，每半年期末支付，到期期限為6年，每年到期收益率為15%。該票據可按根據規定之調整機制於二零零八年八月四日調整的重訂兌換價格每股1.00港元(初步兌換價為每股1.35港元)，兌換為本公司普通股。除非先前已被贖回、兌換或重購及註銷，否則本公司將於到期日(即二零一三年五月三日)按其本金額之201.33%贖回每份票據。

各可換股票據持有人有權分三個階段行使認沽期權：(i)於二零一零年五月四日贖回不超過該票據於發行日期的30%本金額，另加累計利息；(ii)於二零一零年十一月四日贖回不超過該票據於發行日期的20%本金額，另加累計利息；及(iii)於二零一一年五月四日贖回其餘全部尚未償還本金額，另加累計利息。

該票據所含衍生工具部份以金融衍生工具負債(於結算日按公平價值重估)呈列。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

15. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

該票據之債項及金融衍生工具負債部份之變動如下：

	面值 千港元	賬面值		總計 千港元
		債項 負債部份 千港元	金融 衍生工具 負債部份 千港元	
於二零零八年一月一日之賬面值(經審核)	1,515,509	211,946	1,081,572	1,293,518
應計利息開支	-	156,571	-	156,571
已付利息	-	(59,995)	-	(59,995)
兌換可換股票據	(15,624)	(2,185)	(11,486)	(13,671)
有關可換股票據之金融衍生工具負債之 公平價值變動	-	-	(976,924)	(976,924)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日(經審核)	1,499,885	306,337	93,162	399,499
應計利息開支	-	105,196	-	105,196
已付利息	-	(29,997)	-	(29,997)
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	263,951
於二零零九年六月三十日之賬面值(未經審核)	1,499,885	381,536	357,113	738,649
分別為：				
流動負債	468,714	119,230	-	119,230
非流動負債	1,031,171	262,306	357,113	619,419
	1,499,885	381,536	357,113	738,649

該票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率每年60.58%應用於債務部份而計算。

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，尚未償還票據的面值為192,000,000美元(約1,500,000,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

15. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

於二零零九年六月三十日，本集團根據該票據對票據持有人的義務以下列各項作抵押：(i)受限制及已抵押存款約17,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：46,000,000港元)(誠如附註11所披露)；(ii)本公司若干附屬公司的股份，而其於從事物業發展業務的其他附屬公司中持有股本權益；及(iii)余斌先生所實益持有的本公司股份(詳情披露於附註19(b))。

根據日期為二零零七年五月四日的信託契據、二零零八年一月二十二日的補充契據及票據持有人特別委員會會議，倘若洲頭咀項目的項目公司未能於二零零九年三月三十一日或以前就洲頭咀項目取得有關土地使用權證，該等票據持有人享有自動贖回權利贖回該票據本金額75,000,000美元(約586,000,000港元)及應計利息。上述項目公司未能於限期前取得有關土地使用權證，因此於二零零九年五月二十九日，票據持有人特別委員會向本公司同意不會行使票據持有人的自動贖回權利，或如本公司與票據持有人已就重組該票據之條款及條件達成具體計劃，則延遲至有關較後日期行使。

本公司現正就重組票據與票據持有人展開磋商，但截至本報告日尚未達成任何解決方案。自動贖回之索償現獲得暫緩。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。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港元及截至本報告日之應計利息約182,000,000港元將即時到期應付，並將入賬列作本集團之流動負債。

16. 附屬公司少數股東貸款

有關結餘為無抵押、免息，無固定還款期，但預期無須於十二個月內償還。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

17. 股本

	股份數目			面值		
	每股面值 0.01港元之 普通股 千股	每股面值 0.01港元之 可換股優先股 千股	總計 千股	普通股股本 千港元	可兌換 優先股股本 千港元	總計 千港元
法定：						
於二零零八年十二月三十一日(經審核)						
及二零零九年六月三十日(未經審核)	29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000
已發行及繳足：						
於二零零八年一月一日(經審核)	1,465,847	-	1,465,847	14,659	-	14,659
發行股份：						
— 兌換可換股票據	11,573	-	11,573	116	-	116
— 行使紅利認股權證	7	-	7	-	-	-
— 行使購股權	260	-	260	2	-	2
於二零零八年十二月三十一日(經審核)、 於二零零九年一月一日及 二零零九年六月三十日(未經審核)	1,477,687	-	1,477,687	14,777	-	14,777

18. 權益結算以股份為基礎之交易

於截至二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日止六個月，並沒有根據於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)授出任何購股權。於截至二零零九年六月三十日止六個月，亦沒有之前根據二零零五年計劃授出之購股權獲行使或失效。截至二零零八年六月三十日止六個月，共有260,000份購股權獲行使及2,140,000份購股權失效。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

19. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行之重大交易

關連人士關係	交易類別	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)
余斌先生，本公司董事	本集團就董事短期貸款支付之利息	97	-
余斌先生實益擁有之公司	本集團支付之應酬費用	500	608
余斌先生所控制之公司	(a) 本集團出租辦公室所收取之租賃收入	3,382	3,163
	(b) 本集團收取之酒店經營收入	-	830

(b) 控股股東之股份抵押

余斌先生全資擁有之公司Sharp Bright International Limited (「Sharp Bright」)及Grand Cosmos Holdings Limited (「Grand Cosmos」)將其下列資產抵押予票據持有人之受託人，作為本公司發行尚未償還本金價值192,000,000美元之可換股票據(誠如附註15所披露)之抵押品：

- (i) 963,776,271股本公司普通股；及
- (ii) Sharp Bright及Grand Cosmos資產之第一固定押記及第一浮動押記。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年六月三十日止六個月

19. 關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員補償

期內，主要管理層成員之酬金(包括董事酬金)如下：

	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)
短期福利	7,780	7,214
其他長期福利	134	90
權益結算以股份為基礎之酬金開支	117	524
	8,031	7,828

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

20. 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	1,148,506

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

21. 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(二零零八年十二月三十一日：零港元)。

22. 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。

23. 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清償意向。於本報告日尚未達成任何協議。

其他資料

中期股息

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)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零零九年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司股份(「股份」)、本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	股份或相關 股份數量 (好倉)	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制法團之權益 及／或實益擁有人	1,058,112,271 (附註1)	71.61% (附註2)

附註：

- 該等股份包括(i)94,336,000股現有股份及(ii)由Grand Cosmos直接持有963,776,271股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright持有，其全部已發行股本由余斌先生持有。963,776,271股股份已於二零零七年五月四日簽訂之股份押記向抵押受託人抵押。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零九年六月三十日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零零九年六月三十日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份數量	概約持股 百分比 (附註)
劉日東先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	3,000,000	0.20%
蔡澍鈞先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鄭永強先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%

附註：

就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零九年六月三十日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料(續)

主要股東

於二零零九年六月三十日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份數量	概約持股百分比 (附註10)
Sharp Bright	受控制公司之權益	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Grand Cosmos	實益擁有人	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Bank of America Corporation	受控制公司之權益	1,354,371,271 (好倉) (附註2)	91.65%
Lehman Brothers Holdings Inc. (清盤中)	受控制公司之權益及／或於 股份擁有抵押權益之人士	979,287,355 (好倉) (附註3)	66.27%
	受控制公司之權益	2,700,000 (淡倉)	0.18%
Walkers SPV Limited	受控制公司之權益	335,911,700 (好倉) (附註4)	22.73%
DKR Capital Inc.	受控制公司之權益及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%

其他資料(續)

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及相關股份數量	概約持股百分比 (附註10)
DKR Management Co., Inc.	受控制公司之權益及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR Capital Partners LP	受控制公司之權益及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
Oasis Management Holdings LLC	受控制公司之權益及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR Oasis Management Co. LP	投資經理及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd.	實益擁有人及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	276,162,679 (好倉) (附註6)	18.69%
Chestnut Fund Ltd.	實益擁有人及／或於 股份擁有抵押權益之人士及／或 證券及期貨條例第317(1)(b)條及 第318條項下之協議訂約方	1,070,997,977 (好倉) (附註7)	72.48%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	於股份擁有抵押權益之人士	82,806,140 (好倉)	5.60%

其他資料(續)

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及相關股份數量	概約持股百分比 (附註10)
PMA Capital Management Limited	投資經理及／或於 股份擁有抵押權益之人士	1,073,142,871 (好倉) (附註8)	72.62%
PMA Prospect Fund	實益擁有人及／或於 股份擁有抵押權益之人士	1,046,582,411 (好倉) (附註8)	70.83%
PMA Focus Fund	實益擁有人及／或於 股份擁有抵押權益之人士	990,336,731 (好倉) (附註8)	67.02%
Dalton Investments LLC	投資經理	979,400,071 (好倉) (附註9)	66.28%

附註：

1. Grand Cosmos直接持有963,776,271股現有股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。963,776,271股股份已於二零零七年五月四日簽立之股份押記向抵押受託人抵押。
2. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使Merrill Lynch & Co., Inc.、Merrill Lynch International Incorporated、ML GCRE CP, L.L.C.、ML Asian R.E. GP, L.L.C.、Merrill Lynch Asian Real Estate Fund Manager Pte Ltd.及Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte. Ltd.所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之390,595,000股相關股份。該等實體全部均由Bank of America Corporation控制。
3. 該等股份包括(i)7,699,184股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (清盤中)、LBCCA Holdings I LLC.及LBCCA Holdings II LLC.所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之7,811,900股相關股份。該等實體全部均由Lehman Brothers Holdings Inc.控制。
4. 該等股份包括因按重訂兌換價格1.00港元行使Kingfisher Capital CLO Limited所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之335,911,700股相關股份。該公司由Walkers SPV Limited控制。

其他資料(續)

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

附註：(續)

5. 該等股份包括(i)8,413,185股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之374,971,200股相關股份。
6. 該等股份包括(i)8,413,185股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之192,755,254股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之74,994,240股相關股份。
7. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之771,021,017股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之299,976,960股相關股份。誠如信託契據所述，Chestnut Fund Ltd.為DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd之聯屬公司。
8. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使PMA Prospect Fund(82,806,140股相關股份)及PMA Focus Fund(26,560,460股相關股份)所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之109,366,600股相關股份。該等基金全部均由PMA Capital Management Limited控制。
9. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之15,623,800股相關股份。
10. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零零九年六月三十日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內。

其他資料(續)

購股權計劃

本公司已為本集團合資格僱員及部份非僱員採納二零零五年計劃。

截至二零零九年六月三十日止六個月，根據二零零五年計劃由僱員(包括董事)及非僱員持有之本公司購股權詳情及購股權持有之變動載列如下：

授出日期	行使期	歸屬期	行使價	於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日尚未行使之購股權數目
二零零六年九月十二日	二零零七年三月十三日至二零一五年七月三十一日	授出日期起計六個月	1.31港元	15,340,000
二零零六年九月十二日	二零零八年三月十三日至二零一五年七月三十一日	授出日期起計一年半	1.31港元	15,340,000
二零零六年九月十二日	二零零九年三月十三日至二零一五年七月三十一日	授出日期起計兩年半	1.31港元	15,370,000
				46,050,000
類別分析：				
				4,800,000
董事				17,100,000
其他僱員				24,150,000
非僱員				46,050,000

期內，概無購股權根據二零零五年計劃獲授出、行使或失效。於二零零九年六月三十日，餘下46,050,000份購股權尚未行使。

其他資料(續)

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。

其他資料(續)

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。

承董事會命
主席
余斌

香港，二零零九年九月十一日