



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	10
簡明綜合財務狀況表	11
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合財務報表附註	14
其他資料	35

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：

蔡澍鈞
鄭永強
鍾麗芳
吳捷瑞(於二零一零年八月一日辭任)

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡澍鈞(主席)
鄭永強
鍾麗芳
吳捷瑞(於二零一零年八月一日辭任)

薪酬委員會

鍾麗芳(主席)
蔡澍鈞
鄭永強
余斌
吳捷瑞(於二零一零年八月一日辭任)

提名委員會

余斌(主席)
蔡澍鈞
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
海航大廈32樓至33樓
電話：(86-20) 2208 2888
傳真：(86-20) 2208 2889

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

中國工商銀行

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
梁達堅律師行
何文琪律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法律：

廣東經綸律師事務所

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)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及前景(續)

投資物業及用作銷售之物業

二零零九年未出售天譽大廈後，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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及前景(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及前景(續)

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。

本年的上一季度，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。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

資本架構及流動資金(續)

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。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

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一間國內之商業銀行，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。

管理層討論及分析(續)

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。截至本報告日期，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。

僱員

為配合本集團於收購各項目後之發展步伐，本集團招聘合適之優秀員工。於二零一零年六月三十日，除執行董事外，本集團僱用134名僱員(包括一間聯營公司在內)，用於物業發展及中央管理。期內，員工總成本為13,000,000港元(二零零九年：38,000,000港元)。員工數目較去年同期大幅減少，此乃由於出售酒店業務所致。員工總成本中，4,000,000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	8,645	142,077
銷售及提供服務成本		(1,458)	(54,906)
毛利		7,187	87,171
其他收入		8,653	691
銷售及市場推廣開支		(2,865)	(15,682)
行政開支		(25,540)	(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	936,156	-
分佔聯營公司之虧損，扣除稅項		(8,537)	-
財務費用	5	(8,168)	(120,950)
財務收入		1,372	316
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)		908,258	(396,276)
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		931,396	(396,641)
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)
		908,258	(396,276)
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)
		931,396	(396,641)
每股盈利(虧損)	9		
— 基本		61.61港仙	(26.52港仙)
— 攤薄		61.61港仙	(26.52港仙)

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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	899	1,111
投資物業	10	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
		2,581,595	2,628,171
流動資產			
在建中發展物業		638,849	326,356
貿易及其他應收款項	11	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	12	31,637	38,547
現金及現金等值項目		265,195	114,719
		1,018,302	1,724,609
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	490,000	418,071
銀行及其他貸款－流動部份	14	268,223	277,627
可換股票據	15	399,671	2,057,326
應付所得稅		29,414	120,052
		1,187,308	2,873,076
流動負債淨值		(169,006)	(1,148,467)
總資產減流動負債		2,412,589	1,479,704
非流動負債			
銀行及其他貸款－非流動部份	14	238,040	239,150
附屬公司少數股東貸款	16	235,370	234,690
遞延稅項負債		159,324	157,405
		632,734	631,245
資產淨值		1,779,855	848,459
資本及儲備			
股本	17	14,777	14,777
儲備		1,749,177	815,874
本公司擁有人應佔權益		1,763,954	830,651
少數股東權益		15,901	17,808
權益總額		1,779,855	848,459

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	以股份為			法定儲備	其他儲備	(累計虧損)		小計	少數股東權益	總計	
			實繳	基礎之	物業			外匯儲備	保留溢利				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
截至二零一零年六月三十日止六個月													
<i>(未經審核)</i>													
於二零一零年一月一日(經審核)	14,777	1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	-	223,473	(396,904)	830,651	17,808	848,459
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	22,934	910,369	933,303	(1,907)	931,396
於二零一零年六月三十日(未經審核)	14,777	1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	-	246,407	513,465	1,763,954	15,901	1,779,855
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(經審核)	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
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
於二零零九年六月三十日(未經審核)	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

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	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)
經營業務		
經營業務產生現金	77,798	103,864
已付所得稅	(83,863)	(9,609)
已付其他貸款成本	–	(14,727)
已付利息	(7,830)	(92,753)
經營業務所用現金淨額	(13,895)	(13,225)
投資活動		
出售附屬公司之應收代價減少	1,162,920	–
向聯營公司注資	(125,598)	–
添置持作／在建中發展物業	(109,122)	(79,233)
支付於往年完成物業的建造成本	–	(18,149)
購入物業、廠房及設備	(103)	(413)
其他投資活動	1,372	430
投資活動產生(所用)現金淨額	929,469	(97,365)
融資活動		
受限制及已抵押存款(增加)減少	(9,657)	42,598
額外銀行及其他貸款	34,499	487,293
償還銀行及其他貸款	(4,003)	(185,429)
償付可換股票據	(777,200)	–
應付董事款項增加	2,000	–
應付董事款項減少	(2,000)	–
(還款予)獲附屬公司少數股東墊款	(2,169)	3,404
融資活動(所用)產生現金淨額	(758,530)	347,866
現金及現金等值項目增加淨額	157,044	237,276
匯率變動之影響	(6,568)	(412)
期初之現金及現金等值項目	114,719	53,720
期末之現金及現金等值項		
– 現金及銀行結餘	265,195	290,584

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

(a) 一般資料

截至二零二零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，自二零二零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，倘本集團可於二零二零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，其後高等法院於二零二零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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編製基準(續)

(b) 持續經營基準(續)

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22「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的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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

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」)(續)

「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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 收益及分類報告(續)

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
截至二零二零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
於二零二零年六月三十日(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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 收益及分類報告(續)

(a) 分類業績、資產及負債(續)

	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>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 收益及分類報告(續)

(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 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
業績		
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)
	(12,267)	34,246
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(119)	(44,733)
— 未分配	(179)	(2,992)
	(12,565)	(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)
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
除所得稅前綜合溢利(虧損)	908,258	(398,064)
期內產生之資本支出		
— 呈報分類	109,221	79,636
— 未分配	—	10
	109,221	79,646

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 收益及分類報告(續)

(b) 呈報分類業績、資產及負債之對賬(續)

	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)
資產		
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
綜合資產總額	3,599,897	4,352,780
負債		
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
綜合負債總額	1,820,042	3,504,321

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

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 (附註 14)	可換股票據 千港元 (附註 15)	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
於損益賬內確認之收益	78,496	857,660	936,156

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
	12,204	170,972
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)
	(4,036)	(53,539)
	8,168	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)
	–	3,517
於損益賬扣除之財務費用	8,168	120,950

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 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	<u>—</u>	<u>1,788</u>

由於本集團截至二零二零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)。香港利得稅就截至二零二零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二零二零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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

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)	910,369	(391,905)
	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	1,477,687	1,477,687

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. 物業、廠房及設備和投資物業

物業、廠房及設備和投資物業之變動如下：

	物業、 廠房及設備 千港元	投資物業 千港元
於二零一零年一月一日之賬面淨額(經審核)	1,111	416,951
添置	103	–
折舊	(324)	–
匯兌差額	9	5,082
於二零一零年六月三十日之賬面淨額(未經審核)	899	422,033

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

11. 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
	31,899	31,956

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。

12. 受限制及已抵押存款

於報告期末持有約32,000,000港元之現金乃限制只能用作在建工程建築成本, 而銀行賬戶中約17,000,000港元(先前乃作為按金及限制只能用於支付票據持有人之利息)(二零零九年十二月三十一日: 22,000,000港元)已於存款中轉出, 以支付部分根據償付協議應付票據持有人之最後一期款項。根據政府規定, 該等擔保存款僅可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)

截至二零一零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
	490,000	418,071

14. 銀行及其他貸款

	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)
計息，有抵押			
— 銀行貸款	(a)	246,090	247,103
— 其他貸款			
(i) Sky Honest貸款	(b)	176,000	220,000
(ii) 其他	(c)	49,674	49,674
計息，無抵押			
— 其他短期貸款	(d)	34,499	—
		506,263	516,777
包括於流動負債一年內到期償還款項		(268,223)	(277,627)
一年後到期償還款項		238,040	239,150

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款以持作／在建發展物業及投資物業作為抵押品。於二零二零年六月三十日，銀行貸款按年利率介乎5.35%至5.40%之浮動市場利率計息。款項將於二零一二年及二零一九年償還。
- (b) 於二零二零年六月三十日，計息及有抵押貸款包括有兩間財務機構墊付並以定期存款作抵押之Sky Honest貸款、若干附屬公司之股份按揭、轉讓借給附屬公司之股東貸款之權益及利益，以及本公司若干附屬公司(其從事天河項目發展業務)之固定及浮動押記作為抵押。Sky Honest貸款於二零零九年一月二十九日需到期償還。

於二零零九年十一月九日，Sky Honest貸款之貸款人就抵押資產採取強制法律行動並委任接管人以提名代表取代本公司若干附屬公司董事會之現任董事，而該等附屬公司之股份已以上述貸款人為受益人作出抵押。

誠如附註1(b)所述，於二零二零年六月九日，本公司及若干附屬公司與雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)(「雷曼兄弟」，其作為Sky Honest貸款貸款人之融資及保證代理人)訂立重組協議。根據重組協議，若本集團可於二零二零年十月四日或之前履行償還責任，則應付Sky Honest貸款貸款人之債項減至176,000,000港元，佔Sky Honest貸款未償還本金額之80%。倘於該時間之後但於二零一一年一月四日前償還，則須於第一個延期月份額外支付未償還金額3.334%即1,987,064港元，及於第二及第三延期月份每月額外支付105,600,000港元之3.334%，即3,454,024港元。然而，倘於二零二零年一月四日未能履行此等責任，則重組協議視為無效。於七月二日，第一期付款及償還費用116,400,000港元已根據重組協議支付。

在延期償付而言，Sky Honest貸款乃按協商之數額計入賬目內。因此，Sky Honest貸款之應付債項已撇減，而約34,496,000港元之應計利息則獲撥回，導致約78,496,000港元之總收益(見附註4所披露)，該款項於期內確認。

- (c) 於二零二零年六月三十日，計息及有抵押貸款包括於二零零六年收購附屬公司之應付賣方代價結餘約49,674,000港元。該結餘乃以本公司之公司擔保作為抵押，並以年利率20%計息，該款項應於二零二零年十二月三十一日清償。
- (d) 該項結餘乃應付一名第三方於一間附屬公司之預付款項，以年利率20%計息，且無抵押及應於二零一一年六月清償。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

15. 可換股票據

本金總額200,000,000美元(相當於約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。該可換股票據按年利率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%。

該票據之債項部份變動如下：

	面值 千港元	賬面值		總計 千港元
		負債部份 千港元	金融 衍生工具 部份 千港元	
於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				
- 本年度攤銷	-	238,865	-	238,865
- 加速應付票據持有人之負債	-	1,542,122	-	1,542,122
已付利息	-	(29,998)	-	(29,998)
截至終止日期之金融衍生工具負債之 公平價值變動	-	-	(93,162)	(93,162)
於二零零九年十二月三十一日(經審核)及二零一零年一月一日 與票據持有人協定之債項削減	1,499,885	2,057,326	-	2,057,326
- 撇減本金額	(299,977)	(299,977)	-	(299,977)
- 撥回截至二零零九年十二月三十一日之應計利息	-	(557,441)	-	(557,441)
於二零一零年六月七日協定之債項	1,199,908	1,199,908	-	1,199,908
已付第一期付款	(777,200)	(777,200)	-	(777,200)
部分支付最後一期付款	(16,949)	(16,949)	-	(16,949)
匯兌差額	(6,088)	(6,088)	-	(6,088)
於二零一零年十二月三十一日(未經審核)	399,671	399,671	-	399,671

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

15. 可換股票據(續)

誠如附註1(b)所披露，於二零一零年六月七日，本公司及若干附屬公司及余斌先生與受託人及抵押受託人(作為票據持有人之代表)訂立償付協議。根據償付協議，倘本集團可於二零一零年十月四日或之前履行支付責任，則應付票據持有人之債項減少至153,600,000美元，佔票據未償還面值之80%。倘於該時間之後但於二零一一年一月四日前償付，則應於第一個延期月份額外支付53,600,000美元之3.334%，即1,787,024美元，及於第二及第三延期月份每月額外支付92,000,000美元之3.334%，即3,067,280美元。然而，倘未能於二零一一年一月四日之前履行此等責任，則償付協議視為無效。

就上述事項而言，該等票據乃按協商之金額計入賬目內。因此，票據之應付債項已撇減，而應計利息則獲撥回，導致約857,660,000港元之收益(見附註4所披露)，該款項於期內確認。於支付第一期付款及部分支付最後一期付款後，於報告日期末須償付之未償還結餘約51,420,000美元(約399,671,000港元)。

本集團根據票據對票據持有人之責任乃以(i)於其他從事物業發展之附屬公司中擁有股權之本公司若干附屬公司之股份及(ii)附註19(b)所披露余斌先生實益持有之本公司股份作為抵押。

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，但預期無須於報告期末計起十八個月內償還。

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 可兌換優先股 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：						
於二零零九年十二月三十一日(經審核)、 二零一零年一月一日及 二零一零年六月三十日(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：						
於二零零九年十二月三十一日(經審核)、 二零一零年一月一日及 二零一零年六月三十日(未經審核)	1,477,687	-	1,477,687	14,777	-	14,777

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

18. 權益結算以股份為基礎之交易

於截至二零一零年六月三十日及二零零九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。於截至二零一零年六月三十日止六個月沒有之前根據二零零五年計劃授出之購股權獲行使及有150,000份購股權失效。截至二零零九年六月三十日止六個月，並無購股權獲行使或失效。

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	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
余斌先生，本公司主席	董事墊付短期貸款之利息	29	97
余斌先生所控制之公司	出租辦公室所收取之租賃收入	-	3,382

(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。

根據信託契約之受託人於二零零九年十一月二日就該等票據向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos 已被接管。由於該項接管，Grand Cosmos董事會被改變而接管人之一名代表獲委任加入Grand Cosmos董事會以取代余斌先生。

根據與票據持有人訂立之償付協議，已由債權人委任之接管人以違反信託契據為由加速償還之證券已獲恢復，及由票據持有人委任之接管人已於二零一零年七月二十三日撤銷。同時，Grand Cosmos之董事會亦恢復至加速償還票據前之原有狀況。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

19. 關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員之補償

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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
短期福利	3,846	7,797
其他長期福利	107	134
權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	117
	3,953	8,048

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	1,099,146

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

21. 或然負債

由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方在二零二零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。截至本報告日期，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二零二零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(二零零九年十二月三十一日：零港元)。

22. 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

於二零二零年七月二十六日，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)。出售事項預計於二零二零年十月完成，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二零二零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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 報告期末後事項(續)

(b) 終止有關天河項目之合作協議

於二零二零年七月三十日，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，以終止日期為二零二零年二月四日及二零二零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，其後高等法院於二零二零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

於二零二零年七月二十八日，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，於二零二零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二零二零年十二月三十一日。

其他資料

中期股息

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：無)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一零年六月三十日，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 Holdings Limited(「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 International Limited(「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。根據信託契據之受託人於二零零九年十一月二日就200,000,000美元票據向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos已被接管。由於該項接管，Grand Cosmos董事會被改變而接管人之代表獲委任加入Grand Cosmos董事會以取代余斌先生。繼二零一零年七月十六日簽署抵押恢復協議後，於二零一零年七月二十三日提名董事辭任，而余先生獲重新委任為Grand Cosmos董事。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一零年六月三十日之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

於二零一零年六月三十日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據本公司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」)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二零一零年六月三十日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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9)
Sharp Bright International Limited	受控制公司之權益	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Grand Cosmos Holdings Limited	實益擁有人	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
HSBC Holdings plc	受控制公司之權益	963,776,277 (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	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%

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9)
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	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
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	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
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	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
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	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
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	285,240,908 (好倉) (附註6)	19.30%
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	1,059,841,748 (好倉) (附註7)	71.72%

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9)
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	於股份擁有抵押權益之人士	82,806,140 (好倉)	5.60%
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%

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抵押予受托人香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)。根據信托契據之受托人於二零零九年十一月二日就200,000,000美元票據向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos已被接管。由於該項接管，Grand Cosmos董事會被改變而接管人之代表獲委任加入Grand Cosmos董事會以取代余斌先生。根據HSBC Holdings plc於二零零九年十一月四日送交存檔之公司主要股東通知，由於滙豐(由HSBC Holdings plc間接控制之公司)(作為抵押受托人)已採取行動執行其有關已抵押Grand Cosmos股份之權利，故HSBC Holdings plc被視為於股份中擁有權益。繼二零一零年七月十六日簽署抵押恢復協議後，於二零一零年七月二十三日，提名人董事辭任，而余先生獲重新委任為Grand Cosmos董事，而HSBC Holdings plc不再於該等股份中擁有權益。
2. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受托人(以信托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. Fund GP, L.L.C.、Merrill Lynch Asian Real Estate Fund Manager Pte Ltd.及Merrill Lynch Asia 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。

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)

- 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托人(以信托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。
- 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。
- 該等股份包括(i)6,335,185股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受托人(以信托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。
- 該等股份包括(i)6,335,185股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受托人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之200,786,723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78,119,000股相關股份。
- 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受托人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之762,989,548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296,852,200股相關股份。
- 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受托人(以信托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。
- 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零一零年六月三十日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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。

截至二零一零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 港元	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	期內失效	於二零一零年 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元	15,340,000	(50,000)	15,290,000
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元	15,340,000	(50,000)	15,290,000
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元	15,370,000	(50,000)	15,320,000
				<u>46,050,000</u>	<u>(150,000)</u>	<u>45,900,000</u>
類別分析：						
				4,800,000	-	4,800,000
				17,100,000	-	17,100,000
				24,150,000	(150,000)	24,000,000
				<u>46,050,000</u>	<u>(150,000)</u>	<u>45,900,000</u>

期內，概無購股權根據二零零五年計劃獲授出及行使而150,000份購股權已告失效。於二零一零年六月三十日，餘下45,900,000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按規定劃分，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。

承董事會命
主席
余斌

香港，二零一零年八月四日