



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：59)



中期報告

2007

目錄

	頁數
公司資料	2
管理層討論及分析	3
簡明綜合收益表	11
簡明綜合資產負債表	12
簡明綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務報表附註	16
中期財務資料審閱報告	34
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
文小兵

非執行董事：

吳捷瑞

獨立非執行董事：

蔡澍鈞
鄭永強
鍾麗芳

合資格會計師及公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡澍鈞 (主席)
鄭永強
鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳 (主席)
蔡澍鈞
鄭永強
余斌

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：59

2008年認股權證上市

香港聯合交易所有限公司
主板，股份代號：584

網址

www.sfr59.com

總辦事處暨主要營業地點

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

投資者關係

縱橫財經公關顧問有限公司
香港夏愨道18號海富中心
第1座二十九樓A室
李慧媛小姐／李惠兒小姐
電話：(852) 2527 0490
傳真：(852) 2804 2789

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
中國銀行股份有限公司

核數師

德豪嘉信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

業績

回顧期間，本集團錄得營業額11,500,000港元，較去年同期14,000,000港元下調18%。主要因為集團進行業務調整，由專注作為物業發展項目經理，轉型為物業發展商，致使前者的業務發展步伐放緩。目前本集團的物業發展業務仍處起步階段，於回顧期間尚未為本集團帶來營業額。而於二零零七年五月收購的廣州天譽威斯汀酒店，經已在二零零七年五月中旬作試業形式開幕，惟酒店於回顧期間僅為本集團帶來低量收益。

本集團錄得22,700,000港元的營運虧損。因發行可換股票據承受51,000,000港元的龐大發行成本，以及為籌集資金進行收購而發行的可換股票據及可換股優先股所衍生的負債之公平值調整28,600,000港元，也進一步擴大本集團的虧損。本期間錄得每股基本虧損9.82港仙（二零零六年：每股基本盈利為0.75港仙）。

發行200,000,000美元可換股票據

於二零零七年三月二日，本集團與六位投資者就發行及認購總值200,000,000美元（或約1,562,400,000港元）之可換股票據達成票據交易協議（「該協議」）。投資者包括著名金融機構—美林投資基金及美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司，反映出其對本集團前景充滿信心。

該協議已經達成，可換股票據亦已於二零零七年五月四日發行。是次發行可換股票據乃本集團重要的里程碑，有效促進本集團物業發展及投資業務的發展步伐。憑著是次發行票據所得之約1,505,000,000港元淨額，使本集團獲得充裕資金進行多個重大收購，包括廣州天譽威斯汀酒店及附屬辦公大樓（名為「天譽大廈」）及洲頭咀項目（一項土地面積約106,273平方米的地塊，位處廣州市中心地帶的海珠區）。完成收購後，集團已準備就緒，於未來全力開拓物業發展業務。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業發展業務

(a) 洲頭咀項目

回顧期間，本集團進一步將洲頭咀項目的控股權增加至100%。與白天鵝賓館僅一江之隔的洲頭咀，是位於廣州市三條珠江支流匯聚之處，為目前市中心少數仍可供發展的全江景的優質地段。

此項目主要包括優質高層獨立式住宅、服務式住宅大樓、社區中心以及其他配套設施如零售商場、文物展覽館及設施一應俱全的會所及底層停車場等。洲頭咀項目的最高可開發之地面及地下總建築面積將為241,000平方米。

此項目正處於等候政府批准建設計劃進行的最後階段，預計可於二零零七年底前獲發國有土地使用證。

(b) 天河北路項目

繼於二零零五年十二月收購Yaubond Limited (「Yaubond」)的49%已發行股本後，本集團於二零零七年七月成功收購餘下之51%股權。Yaubond間接全資擁有廣州天河北路天河市商業中心區之一頂級物業項目。該項目的佔地面積及淨用地面積分別為7,200平方米及約6,057平方米，竣工後之總建築面積將高於100,000平方米以上。

上述之天河北路項目位處廣州市中心地帶，本集團計劃興建一幢頂級服務式住宅，預期竣工後能成為廣州的地標。地盤目前正進行清拆及重置現存之結構工作，有關工作可望於二零零八年初完成，屆時將正式開始施工，目標於二零一零年完成興建。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

酒店營運業務

廣州天譽威斯汀酒店

本集團於二零零七年五月四日完成收購酒店及天譽大廈全部的權益，涉及總樓面面積約為137,315平方米。

位於廣州天河商業區中心地帶的酒店大樓，其面積為65,000平方米，為尊貴客戶提供448間豪華房間及套房，並擁有廣州市中心最大、逾3,300呎的高級水療中心。另外酒店更設有5間時尚餐廳及酒吧，其中包括一間提供現場表演的拉丁舞餐廳和古巴雪茄酒廊及一間位於頂層的高級意大利餐廳，讓食客飽覽市內夜景。酒店為客戶提供各種會議及活動場地作舉行會議及各類活動之用。

酒店於二零零七年五月正式開始試業，入住率進展表現良好。酒店的正式開幕禮將於二零零七年十月舉行。

物業發展業務

(a) 天譽大廈

將與廣州天譽威斯汀酒店同時揭幕的天譽大廈共提供45,000平方米的甲級寫字樓、420個車位及7,200平方米的購物商場。該大樓目前已開始招租，而已達成協議之租戶包括領事館及著名的跨國公司。

(b) 天譽花園二期

本集團於二零零七年七月完成收購位於天河優質地段的天譽花園二期項目。此項目於二零零一年建成，包括天譽花園第二期商業平台的第二、五、六層及四樓的402至403號單位，總樓面面積約為21,161平方米。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業發展業務 (續)

(b) 天譽花園二期 (續)

於此中期報告日，上述項目的出租率約為72.5%，本集團現正就餘下單位與租戶談判，已達成協議的租戶之租約期為二至十年不等，租戶包括一間領事館及多間國際跨國企業。

前景

展望未來，中國經濟發展蓬勃及城市化的快速進展，對物業市場及相關業務的需求十分殷切。雖然中國政府收緊調控措施，但業內的整固將促進樓市健康發展，最終令市場繼續高速地快展。本集團現專注於物業發展業務，並會秉承一貫審慎而嚴謹的策略——專注在中國（尤其是廣州）具有發展潛力的貴重地段尋求發展頂級房地產業務。現時，集團繼續與有潛力的租戶深入商議，亦正計劃再收購一至兩個位於廣州市中心的項目，以配合本集團的業務策略。若有關磋商得到進一步落實，管理層將計劃用合適的融資渠道籌集資金進行收購，力求維持負債與股本之間的平衡。

本集團對下半年表現感到樂觀。天譽集團近期透過發行可換股票據，加促收購優質物業項目的步伐。本集團的旗艦物業——廣州天譽威斯汀酒店將於二零零七年十月舉行開幕儀式。本集團期望今年十月的廣交會將吸引大量來自全球的旅客入住，為酒店帶來盈利。

廣州寫字樓、零售業、酒店業及配套業務包括會議及展覽的快速發展，令本集團對前景充滿信心。商務旅客及來自全球的遊客增加，將令市場對高級商務國際酒店及甲級寫字樓的需求持續增長，有助提升本集團在物業投資業務的發展。天譽花園二期於本年七月完成收購，目前已開始為本集團帶來即時現金流及溢利的貢獻。天譽花園二期位處尊貴地段，再配合毗鄰的天譽大廈及廣州天譽威斯汀酒店正式開幕在即，本集團深信該兩項物業將為集團帶來穩定而持續的收入來源。

管理層討論及分析

前景 (續)

物業發展業務方面，本集團於洲頭咀及天河北路的優質發展項目，皆位於廣州的尊貴地段，定能為本集團帶來豐厚收益，預期可於未來為集團帶來理想回報。憑著對發展當地物業市場所累積的經驗及專業知識，本集團將繼續專注於發展廣州的物業業務。

展望未來，本集團將密切注視市場動態，以穩健的步伐進一步擴充業務。長遠而言，本集團將審慎地在中國開拓其他優質地段及發展更多優質物業項目。本集團相信旗下的優質物業項目將為集團帶來穩定的盈利貢獻，同時為股東帶來豐厚的回報。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

為撥付收購威斯汀項目71%股本權益及洲頭咀49%權益之資金，本公司已以現金發行200,000,000美元可換股票據籌集所得款項淨額1,505,000,000港元。可換股票據按年利率4厘計息、6年內到期及到期年收益率為15厘。該票據可根據配合股價表現之調息機制(初步兌換價為每股1.35港元)兌換為本公司普通股。收購威斯汀項目29%權益(由本公司董事及控股股東余斌先生持有)時，257,000,000港元可換股優先股(「可換股優先股」)亦已發行予其聯繫人士。可換股優先股為不計利息、不可贖回並可根據與可換股票據相同之初步兌換價及調息機制兌換為本公司普通股。可換股票據及可換股優先股所含衍生工具部份以金融衍生工具負債(將於結算日按公平價值重估)呈列。於二零零七年六月三十日，可換股票據及可換股優先股之衍生工具負債分別獲重估為1,415,000,000港元及27,000,000港元，分別產生公平價值虧損28,000,000港元及500,000港元，已從本期間之綜合收益表扣除。

除已發行以支付期內已完成之收購事項之可換股票據及可換股優先股外，還有一項結欠收購洲頭咀項目51%股本權益賣方之代價餘額64,000,000港元，該交易已於二零零六年完成。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源 (續)

資本架構及流動資金 (續)

收購威斯汀項目於結算日令本集團承擔未支付建築成本73,000,000港元及一項為期8年之商業銀行貸款719,000,000港元之負債，該貸款用作支付威斯汀項目之應付建築成本及營運資金需要。

廣州天譽威斯汀酒店之建築成本688,000,000港元乃呈列作就酒店營運持有物業。就天譽大廈及廣州天譽威斯汀酒店之預付租金長期部份303,000,000港元經已支付。天譽大廈之建築成本508,000,000港元及洲頭咀項目之已付收購成本744,000,000港元均分類為非流動資產下之發展中物業。非流動資產亦包括就天河北路項目於持有49%聯營公司（其於二零零七年七月收購事項完成後成為一間全資附屬公司）之權益164,000,000港元，以及自期內完成之收購事項產生之商譽473,000,000港元及就應付可換股票據持有人之利息及就收購一名中方合營夥伴所持洲頭咀項目享有權應付之代價所保留之資金299,000,000港元。

於二零零七年六月三十日，本集團持有現金資源合共465,000,000港元，其中46,000,000美元（相等於362,000,000港元）乃就應付可換股票據持有人之利息及就收購洲頭咀項目之合作合營夥伴廣州港集團有限公司之享有權之預定所得款項而於託管賬戶中持有作儲備。此收購事項預期將於本財政年度下半年進行。本集團之營運資金狀況將由於來自可換股票據所得款項之銀行結餘而有所增強。儘管流動比率下降至2.00（二零零六年：9.64），惟本集團於二零零七年六月三十日之無限制現金結餘增加至103,000,000港元（二零零六年：45,000,000港元）。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源 (續)

資本架構及流動資金 (續)

於二零零七年及二零零六年結算日之負債資產比率(按負債總額除以資產總值計算)分別為76.1%及43.2%。資產及負債增加乃由於自上一個申報日期以來進行之擴展所致，而其對負債資產比率之影響乃歸因於有關擴展之融資之債務大於權益。經考慮長期發展與該等項目之盈利潛力將蓋過利息成本及衍生工具對每股盈利造成之攤薄影響，管理層認為現時之負債資產狀況對本集團而言屬可接受。管理層相信，當發展項目及投資物業開始實現盈利，負債資產水平將有所改善及鞏固。

借款及資產抵押

賬戶現金合共46,000,000美元及本集團之物業發展附屬公司之若干中介持有公司之股份已抵押予代表可換股票據持有人行事之抵押受託人，作為可換股票據之抵押品。此外，廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈之擁有權權益已按揭給一間在中國註冊成立之商業銀行，作為一間附屬公司獲授一般銀行信貸人民幣800,000,000元之擔保。於二零零七年六月三十日，該信貸已獲提取合共719,000,000港元。

外幣管理

本集團之物業發展業務在中國進行。本集團與貨品及服務供應商訂立之合約以人民幣(「人民幣」)為單位。200,000,000美元可換股票據以美元為單位，而美元乃與港元掛鉤。本集團之功能貨幣為人民幣，而人民幣與港元之匯率受控制於窄波幅，預期並無重大波幅變化。鑑於可見之外幣波動影響屬輕微，本集團並無對沖其外幣風險。人民幣兌港元匯率之任何恆常變動及美元與港元聯繫匯率制度之變動可能對本集團業績構成影響。管理層將審慎監察其不時之外幣風險。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析

期內重大收購事項

期內，本集團完成收購若干附屬公司，其詳情如下：

- (a) 於二零零七年三月二日，本集團分別與(a)本公司附屬公司之一主要股東保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)之附屬公司及一名獨立第三方，及(b)余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩份獨立協議。該兩份協議均就收購越天發展有限公司及其於中國註冊成立之全資附屬公司(「越天集團」)之全部股權及股東貸款而訂立。兩份協議之總代價約為887,000,000港元。越天集團之業務為物業發展，包括位於廣州天河區之由一幢酒店大樓及一幢辦公室大樓組成之物業(「威斯汀項目」)。該收購事項已於二零零七年五月四日完成。

收購威斯汀項目以現金約630,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付，以及向余先生之聯繫人士發行面值約257,000,000港元之可換股優先股支付。

- (b) 於二零零七年四月二十四日，本集團與保利香港之附屬公司(賣方)訂立一項協議，收購Bright Able Developments Limited(「Bright Able」)之全部權益，總代價約321,000,000港元。Bright Able為一間投資公司，持有洲頭咀項目之49%權益。該收購事項已於二零零七年六月四日完成。

收購洲頭咀項目以現金約321,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付。

僱員

本集團持續招聘優秀員工以配合本集團之發展步伐。於二零零七年六月三十日，除執行董事外，本集團僱用557名僱員，其中497名聘用於其酒店業務、80名聘用於物業發展、項目管理及中央管理。期內，員工總成本為15,000,000港元，其中1,000,000港元資本化作為發展中物業。期內，員工成本增加主要是由於新酒店業務所聘任員工所致。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(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零六年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司之外聘核數師德豪嘉信會計師事務所有限公司及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
		千港元	千港元
營業額	3	11,510	14,043
銷售／提供服務成本		(8,683)	(1,473)
毛利		2,827	12,570
其他收入		874	114
銷售及分銷開支		(1,021)	—
一般及行政開支		(25,418)	(6,193)
營運(虧損)溢利	4	(22,738)	6,491
財務收入	5	5,038	1,311
財務費用	5	(60,205)	(595)
衍生工具負債之公平價值調整			
— 可換股票據		(28,101)	—
— 可換股優先股		(498)	—
應佔聯營公司虧損		(26)	(3)
除所得稅開支前(虧損)溢利		(106,530)	7,204
所得稅開支	6	(663)	(775)
期間(虧損)溢利		(107,193)	6,429
應佔：			
— 本公司股權持有人		(107,193)	6,429
— 少數股東權益		—	—
		(107,193)	6,429
股息	7	零	零
每股(虧損)盈利	8		
— 基本		(9.82港仙)	0.75港仙
— 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	745,081	1,648
預付租金 — 非流動部份	9	302,798	—
發展中物業	9	1,252,107	698,945
商譽		472,761	49,655
於聯營公司之權益		164,185	155,203
受限制現金	14	299,424	—
		3,236,356	905,451
流動資產			
存貨		18,415	—
預付租金 — 流動部份	9	9,222	—
貿易及其他應收款項	10	19,959	8,588
受限制現金	14	62,528	—
現金及現金等值項目		102,979	44,774
		213,103	53,362
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	106,119	5,168
應付所得稅		682	367
		106,801	5,535
流動資產淨值		106,302	47,827
資產總值減流動負債		3,342,658	953,278

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動負債			
其他應付款項 — 一年後到期	11	63,573	63,573
銀行借款 — 一年後到期	12	718,660	—
可換股票據	13	189,188	—
金融衍生工具負債	13	1,442,289	—
遞延稅項負債		104,251	100,122
少數股東貸款		—	244,936
		2,517,961	408,631
資產淨值		824,697	544,647
資本及儲備			
普通股股本	15	10,940	10,899
優先股股本	15	1,904	—
儲備		811,853	488,403
本公司股權持有人應佔權益總值		824,697	499,302
少數股東權益		—	45,345
權益總值		824,697	544,647

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔										
	普通 股股本	可換股 優先股股本	股份溢價	以股			(累計虧損)/		總計	少數 股東權益	綜合
				實繳 盈餘儲備	付款儲備 (附註18)	可換股 權益儲備	外匯儲備	保留溢利			
(未經審核)	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	
於二零零七年一月一日	10,899	—	446,902	15,497	3,584	—	7,589	14,831	499,302	45,345	544,647
綜合海外實體所產生匯兌差額 及直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	—	—	—	42,625	—	42,625	8,936	51,561
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(107,193)	(107,193)	—	(107,193)
期間已確認(開支)收入總額	—	—	—	—	—	—	42,625	(107,193)	(64,568)	8,936	(55,632)
發行股份：											
— 行使紅利認股權證	41	—	4,469	—	—	—	—	—	4,510	—	4,510
— 可換股優先股	—	1,904	—	—	—	378,587	—	—	380,491	—	380,491
確認權益結算以股份 為基礎之酬金開支	—	—	—	—	4,962	—	—	—	4,962	—	4,962
收購一間附屬公司 之少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(54,281)	(54,281)
	41	1,904	4,469	—	4,962	378,587	—	—	389,963	(54,281)	335,682
於二零零七年六月三十日	10,940	1,904	451,371	15,497	8,546	378,587	50,214	(92,362)	824,697	—	824,697
於二零零六年一月一日	6,407	—	156,007	15,497	—	4,207	1	10,215	192,334	—	192,334
綜合海外實體所產生匯兌差額 及直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	—	—	—	24	—	24	—	24
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	6,429	6,429	—	6,429
期間已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	24	6,429	6,453	—	6,453
兌換可換股票據	1,818	—	58,496	—	—	(4,207)	—	—	56,107	—	56,107
於二零零六年六月三十日	8,225	—	214,503	15,497	—	—	25	16,644	254,894	—	254,894

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
經營業務(所用)產生現金淨額	(433,254)	2,062
投資活動		
收購附屬公司(附註16)	(944,240)	—
添置發展中物業	(100,963)	—
購入物業、廠房及設備	(23,645)	(1,637)
其他投資現金流量	(2,265)	2,298
投資活動(所用)產生現金淨額	(1,071,113)	661
融資活動		
行使紅利認股權證	4,510	—
可換股票據所得款項(附註13)	1,562,380	—
支付發行成本(附註13)	(57,427)	—
銀行借款所得款項	51,546	—
融資活動產生現金淨額	1,561,009	—
現金及現金等值項目增加淨額	56,642	2,723
匯率變動之影響	1,563	23
期初之現金及現金等值項目	44,774	83,747
期末之現金及現金等值項目	102,979	86,493
現金及現金等值項目之結餘分析		
— 銀行結餘及現金	102,979	86,493

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號：「中期財務申報」編製而成。

2. 主要會計政策

本中期財務報表應與本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

編製本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納下列由香港會計師公會頒佈，並於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效之新訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）除外。

		於以下日期或 其後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號嚴重 通脹經濟作財務報告之重列法	二零零六年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍	二零零六年五月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具	二零零六年六月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務申報及減值	二零零六年十一月一日

採納此等新香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況構成重大影響。因此，並無確認任何前期調整。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

		於以下日期或 其後開始之 會計期間生效
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	經營分類	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及庫存股份交易	二零零七年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排	二零零八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定 福利資產之限制、最低資金 要求及兩者之互動關係	二零零八年一月一日

本公司董事預期應用此等新訂或經修訂之準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額及分類資料

本集團主要從事酒店營運、物業發展、提供物業發展項目管理及相關配套服務。由於本集團之全部收益及業績均來自中華人民共和國(「中國」)，故並無披露本集團地區分類之分類資料。

本集團之營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
物業發展項目管理及室內裝修服務費	1,776	14,043
酒店營運收益	9,734	—
	11,510	14,043

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

3. 營業額及分類資料 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團按業務分類劃分之未經審核收益及業績連同二零零六年同期之比較數字呈列如下：

截至六月三十日止 六個月	項目管理		物業發展		酒店營運		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	1,776	14,043	—	—	9,734	—	11,510	14,043
分類業績	(191)	10,256	(2,023)	(12)	(9,203)	—	(11,417)	10,244
未分類營運收入 及開支							(11,321)	(3,753)
營運(虧損)溢利							(22,738)	6,491
財務收入							5,038	1,311
財務費用							(60,205)	(595)
衍生工具負債之 公平價值調整								
— 可換股票據							(28,101)	—
— 可換股優先股							(498)	—
應佔聯營公司虧損	—	—	(26)	(3)	—	—	(26)	(3)
除所得稅開支前 (虧損)溢利							(106,530)	7,204
所得稅開支							(663)	(775)
期間(虧損)溢利							(107,193)	6,429

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

4. 營運(虧損)溢利

期間營運(虧損)溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
銷售／提供服務成本	8,683	1,473
員工成本(包括董事酬金)：		
— 基本薪金及其他福利	12,013	3,076
— 花紅	859	—
— 退休金計劃供款	456	136
— 以股份為基礎之酬金開支	1,920	—
員工成本(包括董事酬金)總額	15,248	3,212
減：已資本化開支	(882)	—
	14,366	3,212
非僱員之以股份為基礎之酬金開支	3,042	—
核數師酬金	585	370
物業、廠房及設備之折舊	5,097	99
減：已資本化開支	(9)	—
	5,088	99
預付租金之攤銷	1,522	—
減：已資本化開支	(852)	—
	670	—
土地及樓宇之經營租約之最低租金	869	240

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

20

5. 財務收入及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
財務收入：		
銀行利息收入	3,847	1,311
其他利息收入	1,191	—
	5,038	1,311
財務費用：		
於五年後全數償還之可換股票據利息	20,095	—
於五年內全數償還之可換股票據利息	—	595
於五年後全數償還之銀行借款利息	8,312	—
於五年內全數償還之少數股東貸款之 應歸利息	6,020	—
	34,427	595
減：已資本化至發展中物業開支	(25,239)	—
	9,188	595
可換股票據金融衍生工具之發行成本	50,975	—
其他借款成本	42	—
	60,205	595

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
期間即期稅項撥備：		
— 香港利得稅	620	400
— 香港以外地區	43	479
遞延稅項	—	(104)
所得稅開支總額	663	775

香港利得稅就本期間之估計應課稅溢利按稅率17.5% (截至二零零六年六月三十日止六個月：17.5%) 計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就期內於有關司法權區產生之估計應課稅溢利按適用即期稅率作出撥備。

7. 股息

董事會並不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零六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 (虧損) 盈利

每股基本 (虧損) 盈利乃根據期內本公司普通股股權持有人應佔虧損107,193,000港元 (截至二零零六年六月三十日止六個月：溢利6,429,000港元) 及按期內已發行普通股之加權平均數1,091,260,000股 (截至二零零六年六月三十日止六個月 (重列)：853,932,000股) 計算。

用作計算二零零六年每股基本盈利之普通股加權平均數已予調整，以計及本公司於二零零六年八月進行公開發售所產生之供股及期內兌換紅利認股權證之影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)盈利(續)

每股攤薄(虧損)盈利

截至二零零七年六月三十日止期間，由於已發行之63,850,000份購股權、200,000,000美元可換股票據、190,447,000股可換股優先股及201,524,000份紅利認股權證具反攤薄效應，故並未計入加權平均攤薄股份內。

9. 添置物業、廠房及設備、預付租金及發展中物業

期內，本集團透過收購附屬公司及新添置約668,000,000港元之酒店物業、約60,000,000港元之廠房及設備、約304,000,000港元之預付租金及約491,000,000港元之發展中物業。

10. 貿易及其他應收款項

本集團之政策為向其貿易客戶提供30至60日之平均信貸期。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
賬齡為0至30日	3,065	1,176
賬齡為31至90日	197	1,408
賬齡為90日以上	149	2,720
貿易應收款項總額	3,411	5,304
應收關連公司款項	515	—
已付收購附屬公司按金	5,000	—
按金、預付款項及其他應收款項	11,033	3,284
	19,959	8,588

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

11. 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：

		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
賬齡為0至30日		19,610	—
賬齡為31至90日		983	3
賬齡為90日以上		238	40
貿易應付款項總額		20,831	43
建築成本之應付保留金	(a)	24,682	—
其他應付款項及應計款項		60,606	5,125
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	(b)	63,573	63,573
		169,692	68,741
一年後到期償還款項	(b)	(63,573)	(63,573)
一年內到期償還款項		106,119	5,168

附註：

- (a) 就建築合約之應付保留金而言，到期日一般為建築工程完成後一年。
- (b) 有關款項指就收購一間附屬公司而應付賣方之代價餘額。該等款額預計以兩年期之承付票支付，而該承付票將於取得有關洲頭咀項目之土地使用權證後予以發行，並由發行日期起以年利率8厘計息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

12. 銀行借款

期內，本集團收購一間附屬公司及取得新銀行貸款，於二零零七年六月三十日之銀行借款約為719,000,000港元。銀行貸款按現行市場年利率介乎7.18厘至7.56厘計息，並須於二零一三年償還款項。所得款項用作建築成本。

借款以酒店物業及發展中物業之擁有權權益之按揭人民幣800,000,000元（相等於約825,000,000港元）作抵押。

13. 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1,562,400,000港元）之可換股票據已於二零零七年五月四日發行。票據按年息利率4厘計息，每半年期末支付，到期期限為6年，每年到期收益率為15%。票據可根據受配合股價表現之調息機制（以每股1.00港元為限）按初步兌換價每股1.35港元兌換為本公司普通股。除非先前已被贖回、兌換或購買及註銷，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。

於收購由本公司董事兼控股股東余斌先生持有之威斯汀項目29%權益時，約257,000,000港元可換股優先股（「可換股優先股」）已發行予其聯繫人士。可換股優先股乃不計利息、不可贖回並可根據與可換股票據相同之初步兌換價及調息機制兌換為本公司普通股。

可換股票據及可換股優先股所含衍生工具部份以金融衍生工具負債（將於結算日按公平價值重估）呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

13. 可換股票據及金融衍生工具負債 (續)

可換股票據及可換股優先股金融衍生工具負債之變動如下：

本集團及本公司 (未經審核)	面值 千港元	權益部份 千港元	負債部份 (附註) 千港元	金融衍生 工具部份 千港元	總計 千港元
(A) 可換股票據					
於二零零六年一月一日 之賬面值	60,000	5,100	55,087	—	60,187
應計利息開支 (附註5)	—	—	595	—	595
兌換可換股票據	(60,000)	(5,100)	(55,352)	—	(60,452)
已付利息	—	—	(330)	—	(330)
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日 之賬面值	—	—	—	—	—
發行新可換股票據	1,562,380	—	175,545	1,386,835	1,562,380
交易成本	—	—	(6,452)	(50,975)	(57,427)
以財務費用扣除之 金融衍生工具交易 成本 (附註5)	—	—	—	50,975	50,975
應計利息開支 (附註5)	—	—	20,095	—	20,095
可換股票據之衍生工具 負債公平價值調整	—	—	—	28,101	28,101
於二零零七年六月三十日 之賬面值	1,562,380	—	189,188	1,414,936	1,604,124

(B) 可換股優先股之金融衍生工具負債

於二零零七年一月一日之賬面值	—
由發行可換股優先股產生	26,855
可換股優先股之衍生工具負債公平價值調整	498
於二零零七年六月三十日之賬面值	27,353
(A+B) 於二零零七年六月三十日之金融衍生 工具負債之賬面總值	1,442,289

附註：可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率59.7厘（截至二零零六年六月三十日止六個月：7.75厘）應用於負債部份而計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

14. 資產抵押

除附註12所披露者外，於二零零七年六月三十日，賬目中合共46,000,000美元（相等於362,000,000港元）現金及本集團物業發展附屬公司之若干中介控股公司之股份已抵押予為可換股票據持有人行事之抵押受託人，作為可換股票據之抵押品。

15. 股本

	股份數目		面值	
	每股面值 0.01港元之 普通股股本	每股面值 0.01港元之 可換股 優先股股本	普通股股本	可換股 優先股股本
本集團及本公司 (未經審核)	千股	千股	千港元	千港元
法定：				
於二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日	30,000,000	—	300,000	—
普通股股東於二零零七年四月二十六日 舉行之股東特別大會上批准更改法定股本	(1,000,000)	1,000,000	(10,000)	10,000
於二零零七年六月三十日	29,000,000	1,000,000	290,000	10,000
已發行及繳足：				
於二零零六年一月一日 發行股份	640,719	—	6,407	—
— 兌換可換股票據	181,818	—	1,818	—
於二零零六年六月三十日 發行股份：	822,537	—	8,225	—
— 公開發售	267,324	—	2,674	—
— 行使紅利認股權證	10	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日 發行股份：	1,089,871	—	10,899	—
— 行使紅利認股權證	4,100	—	41	—
— 收購一間附屬公司額外權益	—	190,447	—	1,904
於二零零七年六月三十日	1,093,971	190,447	10,940	1,904

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

15. 股本 (續)

可換股優先股為無投票權及不可贖回，賦予其持有人權利於優先股發行日期後任何時間將其優先股兌換為本公司繳足普通股，有關繳足普通股數目將以優先股之發行價除以兌換價每股普通股0.01港元釐定。可換股優先股可按初步兌換價每股1.35港元（惟須受配合股價表現之重訂機制（以每股1.00港元為限）所規限）兌換為本公司普通股。優先股並無賦予其持有人任何享有股息或其他分派之權利，惟優先次序較普通股股東為後之資本退還除外。

16. 收購附屬公司

期內，本集團完成收購若干附屬公司，其詳情如下：

- (a) 於二零零七年三月二日，本集團分別與(a)本公司附屬公司之一主要股東保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)的附屬公司及一名獨立第三方，及(b)本公司之控股股東兼董事余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩份獨立協議。該兩份協議均就收購越天發展有限公司及其於中國註冊成立之全資附屬公司(「越天集團」)之全部股權及股東貸款而訂立。兩份協議之總代價約為887,000,000港元。越天集團之業務為物業發展，包括位於廣州天河區之由一幢酒店大樓及一幢辦公室大樓組成之物業(「威斯汀項目」)。該收購事項已於二零零七年五月四日完成。

收購威斯汀項目以現金約630,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付，以及向余先生之聯繫人士發行公平價值約407,000,000港元之可換股優先股支付。

- (b) 於二零零七年四月二十四日，本集團與保利香港之附屬公司(賣方)訂立一項協議，收購Bright Able Developments Limited(「Bright Able」)之全部權益，總代價約321,000,000港元。Bright Able為一間投資公司，持有洲頭咀項目之49%權益。該收購事項已於二零零七年六月四日完成。

收購洲頭咀項目以現金約321,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

16. 收購附屬公司 (續)

於收購交易中之資產淨值及所產生之商譽如下：

	收購前賬面值			截至六月三十日止六個月	
	威斯汀 項目之 100%股權	洲頭咀 項目之 餘下 49%股權	賬面總值	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已收購之資產淨值：					
物業、廠房及設備	1,869	—	1,869	1,869	—
發展中物業	1,088,292	—	1,088,292	1,088,292	—
預付租金	303,142	—	303,142	303,142	—
於聯營公司之權益	—	305,237	305,237	305,237	—
貿易及其他應收款項	2,234	—	2,234	2,234	—
現金及現金等值項目	10,190	—	10,190	10,190	—
貿易及其他應付款項	(125,194)	—	(125,194)	(125,194)	—
銀行借款	(647,100)	—	(647,100)	(647,100)	—
應付當時股東之款項	(610,022)	(268,654)	(878,676)	(878,676)	—
資產淨值	23,411	36,583	59,994	59,994	—
收購產生之商譽	405,792	17,314		423,106	—
	429,203	53,897		483,100	—
支付方式：					
已付現金代價	631,879	322,551		954,430	—
已發行可換股優先股 之公平價值	407,346	—		407,346	—
總代價	1,039,225	322,551		1,361,776	—
已收購之股東貸款	(610,022)	(268,654)		(878,676)	—
	429,203	53,897		483,100	—
因收購附屬公司而 產生之流出淨額：					
已付現金代價	629,449	321,251		950,700	—
有關收購之直接成本	2,430	1,300		3,730	—
	631,879	322,551		954,430	—
已購入之現金及現金 等值項目	(10,190)	—		(10,190)	—
	621,689	322,551		944,240	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

16. 收購附屬公司 (續)

於收購日期，已收購資產及負債之賬面值與其公平價值相若。

此等已收購附屬公司分別為本集團之收益及本集團之本期間虧損帶來10,000,000港元及9,000,000港元之貢獻。倘此等收購已於二零零七年一月一日完成，此等已收購附屬公司對本集團之收益及溢利將與本期間者相同。

業務合併產生商譽，乃由於合併包括就收購該等附屬公司支付之對照溢價。此外，就合併支付之代價實際包括有關該等附屬公司之預期協同效應、收益增長及未來市場發展之利益之金額。由於無法可靠地計量該等利益所產生之未來經濟利益，故該等利益並無與商譽分開確認。

17. 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	
		二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
		千港元	千港元
		交易金額	
余斌先生實益擁有之公司	(a) 就收購一間附屬公司所支付代價之公平價值 (附註16)	407,346	—
	(b) 支付予一間關連公司之辦公室物業租金	252	240
	(c) 支付予一間關連公司之樓宇管理及空調費	252	240
余斌先生實益擁有之公司之僱員及顧問	根據二零零五年計劃向多名非僱員授出39,150,000份購股權	3,042	—
Yaubond Limited及其附屬公司，本集團之聯營公司	項目發展項目管理之服務收入	—	4,080
附屬公司之股東	(a) 支付予股東之收購附屬公司代價	773,398	—
	(b) 少數股東貸款之應歸利息	6,020	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

17. 關連人士交易 (續)

(b) 控股股東之股份抵押

余斌先生全資擁有之公司 Grand Cosmos Holdings Limited (「Grand Cosmos」) 將下列所持有之資產抵押予票據持有人之受託人，作為本公司發行本金價值200,000,000美元之可換股票據之抵押品：

- (i) 621,791,985股本公司普通股；
- (ii) 本公司分別根據收購威斯汀項目及天譽花園第二期而發行之190,447,209股及145,537,077股可換股優先股；
- (iii) 本公司根據Grand Cosmos兌換可換股優先股而將予發行之所有新普通股；及
- (iv) Grand Cosmos資產之第一固定押記及第一浮動押記。

(c) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
短期僱員福利	4,639	1,748
其他長期僱員福利	48	24
以股份為基礎之酬金開支	1,088	—
	5,775	1,772

主要管理人員為有權力及義務直接或間接規劃、指揮及監控本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

18. 股本結算以股份為基準之交易

本公司設有購股權計劃（「二零零五年計劃」）供本集團之合資格僱員及非僱員參與。於二零零七年一月一日及二零零七年六月三十日，有63,850,000份購股權尚未行使。期內並無購股權根據二零零五年計劃獲行使、註銷或失效。

期內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其變動載列如下：

授出日期	行使期	歸屬條件	行使價	類別			類別總計
				董事（附註）	僱員	非僱員	
				已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	已授出購 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	3,266,000	4,958,000	13,044,000	21,268,000
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	3,266,000	4,958,000	13,044,000	21,268,000
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	3,268,000	4,984,000	13,062,000	21,314,000
				9,800,000	14,900,000	39,150,000	63,850,000

董事類別附註：

文小兵先生	5,000,000
劉日東先生	3,000,000
蔡澍鈞先生	600,000
鄭永強先生	600,000
鍾麗芳女士	600,000
	9,800,000

於授出日期，購股權及本公司股份之公平價值分別為0.28港元及1.30港元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

19. 資本承擔

本集團	二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
已訂約但未於中期財務報表撥備之資本開支		
— 物業建築及發展成本	947,775	833,365
— 收購附屬公司之代價	499,690	—
	1,447,465	833,365

20. 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

21. 結算日後事項

(a) 收購公司

於二零零七年六月三十日後，本集團完成收購若干公司，詳情如下：

- (i) 根據於二零零七年五月二十八日就按代價約196,000,000港元向本公司控股股東余先生全資擁有之公司收購天譽花園第二期商業平台訂立之協議。因此，余先生之聯繫人士獲發行本公司之145,537,077股可換股優先股以支付收購代價。該交易已於二零零七年七月十九日完成。
- (ii) 於二零零七年六月二十一日，本公司之附屬公司Sky Honest Investments Corp. (「Sky Honest」) 訂立協議，以按現金代價約204,000,000港元收購本集團持有49%之聯營公司Yaubond Limited (「Yaubond」) 之餘下51%股權。該交易已於二零零七年七月二十七日完成。收購成本乃全數以一名機構貸款人之借款撥付，並以兩份分別由Sky Honest及其控股公司Chain Up Limited (「Chain Up」) 訂立之契據構成，以下按揭之抵押品為抵押：
 - (1) 存放於一個銀行賬戶託管持有之現金約21,000,000港元；
 - (2) 向Sky Honest及Yaubond提供之股東貸款；
 - (3) Sky Honest及Yaubond之股份；及
 - (4) Chain Up及Sky Honest之所有其他資產。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

21. 結算日後事項 (續)

(a) 收購公司 (續)

於已收購交易中之未經審核資產淨值及所產生之未經審核商譽如下：

	收購 於天河北路 項目之餘下 51%股權 前之賬面值	於收購日期 之公平 價值調整	公平 價值調整 後於天 河北路項 目之餘下 51%股權	於天譽花園 第二期之 100%股權	公平價值總額 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已收購之資產淨值：					
投資物業	—	—	—	494,845	494,845
物業、廠房及設備	—	—	—	64	64
發展中物業	330,984	178,724	509,708	—	509,708
貿易及其他應收款項	104	—	104	9,859	9,963
現金及現金等值項目	534	—	534	17,133	17,667
貿易及其他應付款項	(224)	—	(224)	(32,595)	(32,819)
應付所得稅	—	—	—	(862)	(862)
遞延稅項負債	(69,720)	(58,979)	(128,699)	(121,230)	(249,929)
銀行借款	—	—	—	(117,124)	(117,124)
應付當時股東之款項	(2,505)	—	(2,505)	—	(2,505)
資產淨值	259,173	119,745	378,918	250,090	629,008
少數股東權益	(128,222)	—	(128,222)	—	(128,222)
本集團應佔	130,951	119,745	250,696	250,090	500,786
收購天河北路項目 產生之負商譽			(48,835)	—	(48,835)
收購天譽花園第二期 產生之商譽			—	52,484	52,484
			201,861	302,574	504,435
支付方式：					
已付現金代價			204,366	2,000	206,366
已發行可換股優先股之 公平價值			—	300,574	300,574
總代價			204,366	302,574	506,940
已收購之股東貸款			(2,505)	—	(2,505)
			201,861	302,574	504,435
因收購附屬公司而產生之流出淨額：					
已付現金代價			204,116	—	204,116
有關收購之直接成本			250	2,000	2,250
			204,366	2,000	206,366
已收購之現金及現金等值項目			(534)	(17,133)	(17,667)
			203,832	(15,133)	188,699

(b) 於二零零七年七月十一日、二零零七年七月十七日及二零零七年九月五日，本金價值合共6,000,000美元之可換股票據按兌換價每股1.35港元兌換為本公司普通股，導致發行合共本公司34,719,555股普通股。

(c) 於二零零七年九月，因余先生之聯繫人士行使就本集團收購威士汀項目而發行之可換股優先股附帶之兌換權，而向其發行合共190,447,209股普通股。

中期財務資料審閱報告



BDO McCabe Lo Limited
 Certified Public Accountants
 25th Floor, Wing On Centre
 111 Connaught Road Central
 Hong Kong
 Telephone: (852) 2541 5041
 Telefax: (852) 2815 0002

德豪嘉信會計師事務所有限公司

香港干諾道中一百一十一號
 永安中心二十五樓
 電話:(八五二)二五四一 五〇四一
 傳真:(八五二)二八一五 〇〇〇二

致天譽置業(控股)有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第11至33頁所載之中期財務資料,此中期財務資料包括天譽置業(控股)有限公司於二零零七年六月三十日之綜合資產負債表,以及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表,以及重要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,編製中期財務資料報告須符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務申報」及其有關條文。董事須負責按照香港會計準則第34號編製並呈列該等中期財務資料。我們之責任是根據我們之審閱,對中期財務報告作出結論,並根據我們之協定委聘條款僅向閣下整體呈報,除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料之審閱」進行審閱。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢,以及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則所進行之審核為小,故不能保證我們會注意到於審核中可能發現之所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

根據我們之審閱,我們並不知悉任何資料使我們相信中期財務資料在任何重大方面並無按照香港會計準則第34號之規定編製。

德豪嘉信會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書編號 P03113

香港,二零零七年九月二十四日

其他資料

中期股息

董事會並不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）。

董事於股份及相關股份之權益

於二零零七年六月三十日，董事及行政總裁於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記錄之權益；或根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

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	受控制公司之 權益及／或 實益擁有人	1,006,511,271 (附註1)	92.01% (附註2)

附註：

- 該等股份包括(i)因行使余先生直接持有之42,732,000份二零零八年認股權證附帶之認購權而將予發行之42,732,000股相關股份；以及(ii)627,791,985股現有股份、因行使3,000份二零零六年認股權證附帶之認購權而將予發行之3,000股相關股份、因按1股威斯汀可換股優先股兌1股股份之兌換比率全面行使威斯汀可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之190,447,209股相關股份及因按1股天譽可換股優先股兌1股新股份之兌換比率全面行使Grand Cosmos直接持有之天譽可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之145,537,077股相關股份。Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，而Sharp Bright之全部已發行股本則由余先生持有。上文項目(ii)所述963,776,271股股份及／或相關股份（不包括3,000份二零零六年認股權證之相關權益）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。
- 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零零七年六月三十日之1,093,971,156股已發行股份計算。

其他資料

董事於股份及相關股份之權益 (續)

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，董事或本公司行政總裁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任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(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或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零零七年六月三十日，就任何董事或本公司行政總裁所知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所作出披露，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有5%或以上之權益。

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份或 相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註8)
Sharp Bright	受控制公司之權益	963,779,271 (好) (附註1)	88.10%
Grand Cosmos	實益擁有人	963,779,271 (好) (附註1)	88.10%
Merrill Lynch & Co., Inc.	受控制公司之權益	1,451,728,718 (好) (附註2)	132.70%

其他資料

主要股東 (續)

於股份或相關股份之權益 (續)

股東名稱	身份	股份或 相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註8)
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制公司之權益 及／或於股份擁 有抵押權益之人士	1,278,190,718 (好) (附註3)	116.84%
	受控制公司之權益	2,700,000 (淡)	0.25%
DKR Capital Inc.	受控制公司之權益 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	1,174,225,351 (好) (附註4)	107.34%
DKR Management Co, Inc.	受控制公司之權益 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	1,174,225,351 (好) (附註4)	107.34%
DKR Capital Partners LP	受控制公司之權益 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	1,174,225,351 (好) (附註4)	107.34%

其他資料

主要股東 (續)

於股份或相關股份之權益 (續)

股東名稱	身份	股份或 相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註8)
DKR Oasis Management Co. LP	投資經理 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	1,174,225,351 (好) (附註4)	107.34%
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd.	實益擁有人 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	1,174,225,351 (好) (附註4)	107.34%
Oasis Management Holdings LLC	實益擁有人 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	1,174,225,351 (好) (附註4)	107.34%
德意志銀行	於股份擁有抵押 權益之人士	154,086,068 (好)	14.09%
PMA Capital	投資經理 及／或於股份擁 有抵押權益之人士	1,176,694,668 (好) (附註5)	107.56%
PMA Prospect Fund	實益擁有人 及／或於股份擁 有抵押權益之人士	973,951,378 (好) (附註5)	89.03%

其他資料

主要股東 (續)

於股份或相關股份之權益 (續)

股東名稱	身份	股份或 相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註8)
Diversified Asian Strategies Fund	實益擁有人	109,958,068 (好) (附註5)	10.05%
PMA Asian Opportunities Fund	實益擁有人	44,128,000 (好) (附註5)	4.03%
PMA Focus Fund	投資經理 及／或於股份擁 有抵押權益之人士	913,018,558 (好) (附註5)	83.46%
羅東亮先生	實益擁有人	88,262,000 (好) (附註6)	8.07%
業達有限公司	實益擁有人	66,666,666 (好) (附註7)	6.09%
東沙里奈女士	受控制公司之權益	66,666,666 (好) (附註7)	6.09%
Dalton Greater China (Master) Fund	實益擁有人 及／或於股份擁有 抵押權益之人士	61,181,893 (好)	5.59%
Dalton Investments LLC	投資經理	61,181,893 (好)	5.59%

其他資料

主要股東 (續)

於股份或相關股份之權益 (續)

附註：

1. 該等股份包括627,791,985股現有股份、因行使3,000份二零零六年認股權證附帶之認購權而將予發行之3,000股相關股份、因按1股威斯汀可換股優先股兌1股股份之兌換比率全面行使威斯汀可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之190,447,209股相關股份及因按1股天譽可換股優先股兌1股新股份之兌換比率全面行使Grand Cosmos直接持有之天譽可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之145,537,077股相關股份。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擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余先生持有，故根據證券及期貨條例，余先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。上述963,776,271股股份及／或相關股份(不包括3,000份二零零六年認股權證之相關權益)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)20,000,000股現有股份；(ii) Grand Cosmos向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之884,895,718股股份及／或相關股份(相當於627,791,985股現有股份及按1股威斯汀可換股優先股兌1.35股股份之比例全面行使威斯汀可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之257,103,733股相關股份)；及(iii)因按最低重訂參考價格1.00港元行使Merrill Lynch Group, Inc、Merrill Lynch L.P、Indopark Holdings Ltd、Merrill Lynch International Incorporated、Merrill Lynch International Holdings Inc、Merrill Lynch Europe PLC、Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings、Merrill Lynch Holdings Limited、ML UK Capital Holdings及Merrill Lynch International所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之合共546,833,000股相關股份。該等實體全部均由Merrill Lynch & Co., Inc.控制。
3. 該等股份包括(i)2,700,000股現有股份之好倉；(ii) Grand Cosmos向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之884,895,718股股份及／或相關股份(相當於627,791,985股現有股份及按1股威斯汀可換股優先股兌1.35股股份之比例全面行使威斯汀可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之257,103,733股相關股份)；及(iii)因按最低重訂參考價格1.00港元行使Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited、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390,595,000股相關股份。該等實體全部均由Lehman Brothers Holdings Inc.控制。

其他資料

主要股東 (續)

於股份或相關股份之權益 (續)

附註：(續)

4. 該等股份包括(i) Grand Cosmos向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之884,895,718股股份及／或相關股份(相當於627,791,985股現有股份及按1股威斯汀可換股優先股兌1.35股股份之比例全面行使威斯汀可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之257,103,733股相關股份)；及(ii)因按初步兌換價1.35港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之289,329,633股相關股份。
5. 該等股份包括(i) Grand Cosmos向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之884,895,718股股份及／或相關股份(相當於627,791,985股現有股份及按1股威斯汀可換股優先股兌1.35股股份之比例全面行使威斯汀可換股優先股附帶之兌換權而將予發行之257,103,733股相關股份)；(ii) 155,082,000股現有股份(99,194,000股股份由Diversified Asian Strategies Fund持有，而44,128,000股股份由PMA Asian Opportunities Fund持有)；(iii)因行使Asian Diversified Total Return Limited Duration Company、Diversified Asian Strategies Fund及PMA Asian Opportunities Fund所持有之19,538,450份二零零六年認股權證附帶之認購權而將予發行之19,538,450股相關股份；及(iv)PMA Prospect Fund(89,055,660股相關股份)及PMA Focus Fund(28,122,840股相關股份)因按最低重訂參考價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之117,178,500股相關股份。該等基金全部均由PMA Capital控制。
6. 該等股份包括11,990,000股現有股份及因行使76,272,000份二零零六年認股權證附帶之認購權而將予發行之76,272,000股相關股份。
7. 該等股份為業達有限公司所持有之現有股份，而業達有限公司之全部已發行股本則由東沙里奈女士持有。
8. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零零七年六月三十日之1,093,971,156股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日及就董事或本公司行政總裁所知，概無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所作出披露，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有5%或以上之權益。

其他資料

購股權

期內，本公司並無根據本公司所採納之購股權計劃授出任何購股權以認購本公司股份。

企業管治

本公司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十四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，而現由同一名人士擔任。

由於現有管理隊伍規模不大，故本公司主席及行政總裁之職務現由余斌先生擔任。然而，董事會將檢討本集團之業務發展，並在認為有需要時明確劃分董事會及日常管理隊伍之責任，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之標準守則所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

購入、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二零零七年六月三十日止六個月內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會及本公司外聘核數師已審閱二零零七年中期報告。

承董事會命
主席
余斌

香港，二零零七年九月二十四日