



## 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	13
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合財務報表附註	15
其他資料	34

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事：

余斌(主席及行政總裁)  
肖恩  
黃樂

#### 獨立非執行董事：

蔡澍鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

### 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  
鄭永強  
鍾麗芳

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 公司網站

<http://www.sfr59.com>

### 中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市  
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

HSBC Securities Services (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

中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 法律顧問

香港法例：  
盛德律師事務所  
梁達堅律師行

百慕達法例：  
Conyers Dill & Pearman

中國法例：  
廣東國鼎律師事務所

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團之總營業額為人民幣14,000,000元，主要來自租金收入，較去年同期下跌12%。收益下降乃由於貴陽項目出售物業減少，儘管天譽花園二期之承租率由80%上升至86%。銷售物業為本集團之主要收入來源，於本期間內並無產生大量收益，然而出售貴陽項目第一期餘下單位之收益只有人民幣3,000,000元。預期貴陽項目第二期將於本財政年第四季度及二零一三年第一季度交付使用，第二期及第三期之預售所得款於本半年年結時分別達人民幣534,000,000元及人民幣29,000,000元，將會在有關竣工單位交付予買方時記錄為本集團收入。屆時，本集團之營業額及利潤均得到顯著改善。

自去年後期起，員工成本增加，乃管理層團隊聘請了新的專業人才，以配合公司業務擴充所需，成為主要之管理開支，佔總經營開支44%。此外，美元及港元升值，導致以外幣結算的貨幣市場貸款及擔保債券錄得匯兌虧損人民幣4,000,000元(去年同期為匯兌收益人民幣7,000,000元)，本期間之總經營開支增加27%至人民幣44,000,000元。

由於物業銷售收益下降而總部員工成本上升(當中不作物業發展成本資本化)，使本集團錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營運虧損人民幣33,000,000元(二零一一年：人民幣17,000,000元)。

期內，由於借貸增加及利率上升，本集團之財務費用增加至人民幣42,000,000元(二零一一年：人民幣23,000,000元)，然而，大多被資本化為發展項目成本，使收益表內產生之財務費用減少至人民幣12,000,000元(二零一一年：人民幣21,000,000元)。由於去年同期調整已出售附屬公司之多計提稅項人民幣21,000,000元，使去年同期之除稅後虧損較本期間少。本期間內，股東應佔除稅後虧損為人民幣32,000,000元(二零一一年：人民幣6,000,000元)。

為提升本公司權益及進一步改善其槓桿比率，於二零一二年六月二十八日，本公司完成供股，藉額外發行738,843,725股本公司股份而籌集所得款項總額369,000,000港元(相等於約人民幣301,000,000元)。所得款項已用作全數償還本公司已發行債券本金200,000,000港元(相等於約人民幣163,000,000元)及其應計利息並償還部分貨幣市場貸款17,500,000美元(相等於約人民幣111,000,000元)以釋放質押予貸款人之相對金額銀行存款以增加本公司之流動現金。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 業務回顧(續)

##### 物業發展

於本期間內及於本報告日，本集團在中國大陸從事四個房地產發展項目。

##### 貴陽項目

本集團持有該發展項目55%權益，為高級住宅公寓，包括總建築面積約449,000平方米之住宅公寓及總建築面積約142,000平方米之商場、社區設施及停車位。發展項目第一期已經於二零一零年完成，有關總建築面積約為134,000平方米，全部之住宅公寓已接近售罄。本期間內售出其餘單位的銷售收入已於本期間內記錄為收益。項目第二期已進入最後的建造階段，預期於二零一二年後期及二零一三年年初落成。截至本報告日期為止，第二期之預售已達到該期全部總建築面積之80%，每平方米訂約均價約為人民幣4,500元，已產生之總收益人民幣582,000,000元，將於本年度後期及二零一三年年初確認(視乎交付日期)。項目第三期包括五座住宅樓宇、共用設施及停車位，有關總建築面積約為244,000平方米，現正興建並預期於二零一四年落成。第三期之建築面積約63,000平方米已在二零一二年四月推出市場預售，每平方米均價約為人民幣4,600元，截至本報告日期已訂約銷售收益達人民幣89,000,000元。

##### 洲頭咀項目

該項目由一個中外合作合營企業持有，由本集團與另外兩名獨立第三者共同控制，該等獨立第三者分別為廣州越秀企業(集團)公司及廣州港集團有限公司，前者為原有土地使用權持有人，其於項目中並無既得利益，而後者則為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合營協議亦規定，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已取得第一期之建築工程施工許可證，以發展總建築面積約為97,000平方米之建造工程亦初步展開。發展項目第二期(總建築面積合共約為127,000平方米)之詳細規劃細則正在等待政府批覆，並預定期後的施工許可證將於二零一二年後期取得，屆時，整個項目之建造工程將會全面展開。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 業務回顧(續)

##### 物業發展(續)

##### 永州項目

根據與湖南省永州市零陵區政府訂立之框架協議，該項目為本集團提供商機，可發展位於湖南省永州市一個總面積為1,000畝之地盤，有關總建築面積約為1,600,000平方米，將由本集團持有70%股本權益之附屬公司發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。作為授予項目公司發展權的條件之一，項目公司亦須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。整個項目之發展期為6年。項目第一期將興建於面積106畝之土地上，有關建造工程已於本年第二季度展開，以發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共約212,000平方米。本集團計劃於二零一二年八月下旬推出第一期預售。

##### 天河項目

項目之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除有待確定的財務及其他成本)。截至目前為止，已收到買方合共人民幣849,000,000元之付款(扣除本集團所承擔及支付之成本)。由於本集團須承擔建造成本之超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出補償保證，因此，尚未達成香港會計準則所載之確認收益之標準。因此，出售事項所產生之收益尚未確認，而需遞延至建造工程接近完成時(屆時大部分相關成本可予以可靠確定)，方會確認。該項目包括兩座服務式公寓及辦公室，總建築面積約為113,000平方米，其建造工程於二零一一年開始，截至本報告日期，地基工程及地庫之建造工程已經完成。有鑑於該等物業建造工程目前之進度，董事預期，建造工程將於二零一四年完成，屆時將可記錄銷售交易；管理層預計將會就出售事項確認收益人民幣212,000,000元。

尚未支付之出售代價中，分期款項人民幣130,000,000已經逾期，本集團與買方繼續就付款進行磋商。有關各方已經協定，將付款日期延遲至本財政年度完結時，以讓買方可將天河區天譽大廈(現稱為海航大廈)之商用物業(本集團目前用作辦公室)的擁有權轉讓，作為現金付款的另外選擇。

於二零一二年六月三十日，本集團手頭項目有關之物業發展土地儲備的總建築面積合共約1,100,000平方米，全部將於二零一二年後期進行建造工程。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 業務回顧(續)

本集團亦持有投資物業，有關詳情如下：

#### 投資物業

本集團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。該物業現時佔用率為86%，租戶包括著名企業及美國領事館。

#### 展望

自從去年以來，環球經濟被歐洲國家的長期債務危機以及中國和美國各主要經濟體系放緩所嚴重打擊。加上中國中央政府繼續對房地產發展商採取嚴峻的緊縮措施，本集團預期未來仍有一段困難日子。然而，在緊縮的資本市場內，基於集團較低的槓桿水平，本集團仍成功為洲頭咀項目發展整個項目取得所需銀行信貸人民幣1,000,000,000元。此外，銀行信貸合共金額約人民幣300,000,000元用於建造貴陽項目第三期及永州項目第一期，管理層預期該信貸和現有項目之預售所得款可以滿足項目的需求。永州項目第一期即將推出預售，縱使銀行在目前環境下實施之緊縮信貸管制導致未能從銀行取得發展貸款，預期項目仍可產生財力，以滿足建造工程第一期未來階段之建造成本需要。縱使存有隱憂，惟本集團狀況穩健，在未來數年於貴陽、永州及洲頭咀之發展項目定可加快增長步伐。

經濟表現轉弱已成為中國中央政府的關注重心；有鑑於此，董事認為政府將會逐步刺激經濟增長，但將維持樓市現時緊縮調控措施，這表示房地產市場內之波動及不明朗因素將會持續。管理層將會監察其業務計劃，以積極應對任何政策調整及市場動態改變。然而，董事一方面會致力維持本集團未來業務得以持續增長，另一方面，董事對其擴展計劃將會保持審慎，僅限於可承擔並帶來吸引回報之機會。與此同時，本集團競投並贏得廣西省南寧一個新市鎮之發展項目，住宅發展項目總建築面積約為1,000,000平方米。各方現正積極磋商合約條款，本集團預期能與南寧區政府訂立具約束力之協議，投資項目假若落實，將進一步提升本集團未來幾年之現金流及收益。

## 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

於二零一二年六月，自供股完成後，本集團已全數償還本金200,000,000港元之債券(相等於約人民幣163,000,000元)及償還部分貨幣市場貸款17,500,000美元(相等於約人民幣111,000,000元)，使本集團之債務進一步減少。於本期結算日，本集團之債項包括因按揭貸款而應付商業銀行合共人民幣70,000,000元、兩筆貨幣市場貸款合共52,600,000美元(相等於人民幣333,000,000元)(其以兩筆短期銀行存款合共人民幣358,000,000元作為抵押)、應付第三者之其他無抵押借貸人民幣60,000,000元、附屬公司非控制性股東貸款合共人民幣169,000,000元，以及向債券持有人發行之尚未行使認股權證公平價值人民幣2,000,000元。債項(不包括以銀行存款作為抵押之貨幣市場貸款)合共人民幣300,000,000元，較去年年末的總債項減少人民幣233,000,000元。

本集團之債項不包括遞延收入人民幣977,000,000元(其現於資產負債表呈列為重大負債項目)，事實上，其為出售天河項目之估計淨收入(扣除本集團根據出售合約須履行的責任相關的若干成本)。項目投資的收益及相關成本將於有關本集團履行責任之相關成本可予以確定時在收益表內確認。

於二零一二年六月三十日，本集團之負債比率為1.6%(二零一一年十二月三十一日：14.7%)，其按債務淨額人民幣30,000,000元(包括上一段所述銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、認股權證、非控制性股東貸款之總債項人民幣633,000,000元，減現金及銀行結餘及作為貨幣市場貸款之抵押品的銀行存款)除以本公司權益持有人應佔權益加債務淨額人民幣1,861,000,000元計算。於本期結算日負債比率，下降反映債項水平有所下降以及供股令權益有所增加。

本期間內，各項目之建造工程均已展開，因此，就該等項目所產生之相關發展成本已經重新分類為流動資產(惟不包括天河項目，其成本並非由本集團承擔)。於二零一二年六月三十日，流動資產合共人民幣3,091,000,000元，較去年年末增加人民幣35,000,000元。除總值人民幣2,070,000,000元之發展中物業外，於本期結算日，流動資產主要包括持作出售物業人民幣104,000,000元、有關出售天河項目之應收代價人民幣130,000,000元(未扣除減值虧損撥備人民幣13,000,000元)、銀行結餘合共人民幣635,000,000元(包括人民幣358,000,000元用作貨幣市場貸款融資之抵押的受限制存款，以及收取自買方之預售所得款項人民幣31,000,000元(其只限用作支付貴陽項目所發生之建造成本))，以及給予承包商之訂金及其他訂金合共人民幣126,000,000元。

## 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)

總流動負債為人民幣1,300,000,000元，較二零一一年十二月三十一日減少人民幣126,000,000元。於本期結算日，除上述有抵押貨幣市場貸款，一項應付商業銀行按揭貸款之流動部分合共人民幣7,000,000元、向債券持有人發行之認股權證公平價值人民幣2,000,000元、非控制性股東提供之貸款人民幣169,000,000元外，流動負債之其他項目為已收預售物業買方之預付款項人民幣563,000,000元，以及其他項目包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅合共人民幣226,000,000元。

流動比率進一步改善，於本期結算日為2.38倍(二零一一年十二月三十一日：2.14倍)。

#### 借貸及資產抵押

於二零一二年六月三十日，償還銀行就貴陽項目授予之建造貸款後，貴陽項目在建中物業所持有之抵押已經解除。洲頭咀項目第一期之土地及在建工程以及天譽花園二期若干物業單元已按揭予一間商業銀行，以取得授予進行洲頭咀項目及天譽花園二期物業投資的附屬公司之銀行信貸。於二零一二年六月三十日，銀行貸款金額人民幣70,000,000元尚未償還，惟有關洲頭咀物業發展之銀行備用貸款尚未提取。除建造貸款外，約人民幣31,000,000元之銀行存款(為收取自物業買方之預售所得款項)用途限於支付在建中物業之建造成本。有關52,600,000美元(相等於約人民幣333,000,000元)之貨幣市場貸款，為取得中國大陸當地兩間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，約人民幣358,000,000元之銀行存款存入銀行賬戶作為抵押。

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金及財務資源(續)

#### 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計值。同時，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款及有擔保債券分別以美元及港元計值。

本期間內，人民幣兌換港元及美元均有溫和波動；於本期間內償還貨幣市場貸款及債券時，本集團就有關交易確認為外幣匯兌虧損，而綜合以港元記賬的一間在香港營運小型附屬公司之資產及負債，於二零一二年六月三十日錄得的輕微匯兌虧損人民幣7,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部分。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣相對美元及港元均輕微波動，本集團預期於可預見將來並無重大不利的外幣風險。然而，人民幣兌換美元及港元之管理制度及美元與港元聯繫匯率制度之任何變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。然而，本集團認為有需要儘量減少貨幣風險，並計劃於不久將來全數償還貨幣市場貸款。

#### 或然負債

於二零一二年六月三十日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予按揭融資，而本集團就此提供金額人民幣414,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣383,000,000元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保須在相關物業擁有權證發出予買方時終止。

#### 僱員

為配合本集團之發展步伐，本集團一直積極招聘合適之優秀員工，協助本集團達成其長期目標。於二零一二年六月三十日，除執行董事外，本集團僱用231名僱員，聘用於物業發展及中央管理。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期之比較數字。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<b>收益</b>	2	<b>13,995</b>	15,858
銷售及提供服務成本		<b>(5,272)</b>	(6,687)
毛利		<b>8,723</b>	9,171
其他收入及收益，淨額		<b>1,022</b>	7,465
銷售及市場推廣開支		<b>(5,129)</b>	(6,171)
行政及其他開支		<b>(38,532)</b>	(28,083)
金融衍生工具負債之公平價值變動		<b>2,505</b>	-
提前償還債券而終止確認的虧損	14(c)	<b>(3,129)</b>	-
財務費用	3	<b>(11,730)</b>	(20,632)
財務收入	3	<b>10,079</b>	6,601
<b>除所得稅前虧損</b>	4	<b>(36,191)</b>	(31,649)
所得稅抵免	5	<b>520</b>	20,920
<b>期間虧損</b>		<b>(35,671)</b>	(10,729)
<b>其他全面收益：</b>			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<b>(7)</b>	(7)
<b>期間全面收益總額</b>		<b>(35,678)</b>	(10,736)
<b>應佔期間虧損：</b>			
—本公司擁有人		<b>(32,464)</b>	(5,781)
—非控制性權益		<b>(3,207)</b>	(4,948)
		<b>(35,671)</b>	(10,729)
<b>應佔期間全面收益總額：</b>			
—本公司擁有人		<b>(32,471)</b>	(5,788)
—非控制性權益		<b>(3,207)</b>	(4,948)
		<b>(35,678)</b>	(10,736)
<b>每股虧損</b>	7		
—基本		<b>(人民幣0.021元)</b>	(人民幣0.004元)
—攤薄		<b>(人民幣0.021元)</b>	(人民幣0.004元)

\* 僅供識別

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	6,995	6,531
投資物業	8	495,000	495,000
持作發展物業		765,059	765,059
商譽		13,554	13,554
應收代價款－非流動部份	9	87,470	81,290
		<b>1,368,078</b>	1,361,434
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業		2,069,821	1,917,289
持作出售物業		103,769	106,717
應收代價款－流動部份	9	116,685	111,809
借予附屬公司非控制性股東之貸款	10	–	5,100
貿易及其他應收款項	11	165,817	158,488
受限制及已抵押存款	12	389,492	556,213
現金及現金等值項目		245,280	200,211
		<b>3,090,864</b>	3,055,827
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	722,838	602,710
銀行及其他借貸－流動部份	14	339,690	567,480
金融衍生工具負債	14	1,875	4,355
附屬公司非控制性股東提供之貸款	15	168,534	168,420
應付所得稅		66,734	83,087
		<b>1,299,671</b>	1,426,052
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,791,193</b>	1,629,775
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,159,271</b>	2,991,209

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—非流動部份	14	<b>123,000</b>	218,080
遞延收入	16	<b>977,431</b>	977,431
遞延稅項負債		<b>170,548</b>	170,548
		<b>1,270,979</b>	1,366,059
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,888,292</b>	1,625,150
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	<b>21,068</b>	15,040
儲備		<b>1,809,993</b>	1,549,672
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控制性權益		<b>1,831,061</b>	1,564,712
		<b>57,231</b>	60,438
<b>權益總額</b>			
		<b>1,888,292</b>	1,625,150

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

附註	以股份為										非控制性		總計
	股本	股份溢價	實繳盈餘儲備	基礎之酬金儲備	物業重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	保留溢利	小計	權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日</b>													
<b>止六個月(未經審核)</b>													
於二零一一年十二月三十一日(經審核)													
及於二零一二年一月一日	15,040	1,216,194	16,116	14,770	34,499	(293,095)	6,471	(395)	7,351	547,761	1,564,712	60,438	1,625,150
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,464)	(32,464)	(3,207)	(35,671)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(32,464)	(32,471)	(3,207)	(35,678)
於供股時發行股份	17	6,028	295,347	-	-	-	-	-	-	-	301,375	-	301,375
股份發行費用	17	-	(4,377)	-	-	-	-	-	-	-	(4,377)	-	(4,377)
已失效購股權重新分配至保留溢利		-	-	(3,753)	-	-	-	-	-	3,753	-	-	-
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	18	-	-	1,822	-	-	-	-	-	-	1,822	-	1,822
於二零一二年六月三十日(未經審核)	21,068	1,507,164	16,116	12,839	34,499	(293,095)	6,471	(402)	7,351	519,050	1,831,061	57,231	1,888,292
<b>截至二零一一年六月三十日</b>													
<b>止六個月(未經審核及經重列)</b>													
於二零一零年十二月三十一日(經審核)													
及於二零一一年一月一日	15,040	1,216,194	16,116	13,251	34,499	(293,095)	6,471	(369)	7,351	599,622	1,615,080	31,406	1,646,486
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,781)	(5,781)	(4,948)	(10,729)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(5,781)	(5,788)	(4,948)	(10,736)
附屬公司非控制性股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000	30,000
於二零一一年六月三十日(未經審核)	15,040	1,216,194	16,116	13,251	34,499	(293,095)	6,471	(376)	7,351	593,841	1,609,292	56,458	1,665,750

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<b>經營業務</b>		
經營業務(所用)產生現金	<b>(45,026)</b>	382,099
已付所得稅	<b>(15,833)</b>	(8,369)
已付其他借貸成本	<b>(4,373)</b>	(1,041)
已付利息	<b>(22,425)</b>	(25,476)
<b>經營業務(所用)產生現金淨額</b>	<b>(87,657)</b>	347,213
<b>投資活動</b>		
收到去年出售附屬公司的代價款	-	43,970
購入物業、廠房及設備	<b>(1,238)</b>	(292)
受限制及已抵押存款減少(增加)	<b>166,721</b>	(105,356)
其他投資活動	<b>6,802</b>	1,624
<b>投資活動產生(所用)現金淨額</b>	<b>172,285</b>	(60,054)
<b>融資活動</b>		
發行普通股所得款項(附註17)	<b>301,375</b>	-
股份發行費用	<b>(4,377)</b>	-
新增銀行及其他借貸	<b>15,106</b>	51,000
償還銀行及其他借貸	<b>(352,411)</b>	(141,574)
償還附屬公司非控制性股東貸款	<b>(4,341)</b>	(7,595)
附屬公司非控制性股東償還墊付貸款	<b>5,100</b>	-
附屬公司非控制性股東出資	-	30,000
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(39,548)</b>	(68,169)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<b>45,080</b>	218,990
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(11)</b>	(39)
<b>期初之現金及現金等值項目</b>	<b>200,211</b>	24,347
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>245,280</b>	243,298
— 現金及銀行結餘		

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零一二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二零一一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二零一一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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將編製財務報表的呈列貨幣由港元改為人民幣。因此，根據本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度全年財務報表附註4(o)內的政策，綜合財務報表內的比較數字乃以人民幣重新呈列。

### 2. 收益及分類報告

按照符合內部報告資料用於資源配置及表現評估之方式，本集團現時分為兩個營運部門，即「物業發展」及「物業投資」。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國(「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

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後，然後分配予有關之呈報分類。企業收入及開支、財務費用及收入、聯營公司業績以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。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及稅項。

於中期財務報表內提供予本集團高級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：

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 2. 收益及分類報告(續)

## (a) 分類業績、資產及負債

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止</b>			
六個月(未經審核)			
外來及綜合收益			
銷售物業	3,233	–	3,233
租金收入	1,263	9,499	10,762
呈報分類收益	4,496	9,499	13,995
營運業績	(23,856)	5,419	(18,437)
加:折舊	212	503	715
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報 分類業績(經調整EBITDA)	(23,644)	5,922	(17,722)
收回壞賬	–	36	36
在建中發展物業的增加	118,673	–	118,673
資本開支	678	–	678
<b>於二零一二年六月三十日(未經審核)</b>			
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,319,609	502,056	3,821,665
<b>負債</b>			
呈報分類負債	1,840,728	13,172	1,853,900
<b>截至二零一一年六月三十日止</b>			
六個月(未經審核及重列)			
外來及綜合收益			
銷售物業	7,542	–	7,542
租金收入	537	7,779	8,316
呈報分類收益	8,079	7,779	15,858
營運業績	(20,240)	1,769	(18,471)
加:折舊	95	182	277
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報 分類業績(經調整EBITDA)	(20,145)	1,951	(18,194)
收回壞賬	–	27	27
持作/在建中發展物業的增加	155,278	–	155,278
資本開支	88	–	88
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>			
(經審核)			
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,158,481	501,494	3,659,975
<b>負債</b>			
呈報分類負債	1,731,561	12,160	1,743,721

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

2. 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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<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)	<b>(17,722)</b>	(18,194)
除折舊前未分配企業(支出)收入	<b>(15,442)</b>	859
	<b>(33,164)</b>	(17,335)
<b>折舊</b>		
— 呈報分類	<b>(715)</b>	(277)
— 未分配	<b>(37)</b>	(6)
	<b>(33,916)</b>	(17,618)
金融衍生工具負債之公平價值變動	<b>2,505</b>	—
提前償還債券而終止確認的虧損	<b>(3,129)</b>	—
財務費用	<b>(11,730)</b>	(20,632)
財務收入	<b>10,079</b>	6,601
	<b>(36,191)</b>	(31,649)
<b>期內產生之資本支出</b>		
— 呈報分類	<b>678</b>	88
— 未分配	<b>560</b>	204
	<b>1,238</b>	292

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 2. 收益及分類報告(續)

#### (b) 呈報分類業績、資產及負債之對賬(續)

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
呈報分類資產	<b>3,821,665</b>	3,659,975
受限制及已抵押存款	<b>389,492</b>	556,213
現金及現金等值項目	<b>245,280</b>	200,211
未分配企業資產	<b>2,505</b>	862
綜合資產總額	<b>4,458,942</b>	4,417,261
<b>負債</b>		
呈報分類負債	<b>1,853,900</b>	1,743,721
應付所得稅	<b>66,734</b>	83,087
遞延稅項負債	<b>170,548</b>	170,548
金融衍生工具負債	<b>1,875</b>	4,355
未分配銀行及其他借貸	<b>462,690</b>	785,560
未分配企業負債	<b>14,903</b>	4,840
綜合負債總額	<b>2,570,650</b>	2,792,111

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<b>財務費用：</b>		
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	35,104	16,153
— 於五年後全數償還	2,239	2,134
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	4,455	4,455
	<b>41,798</b>	22,742
	-----	-----
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>		
銀行及其他借貸利息	(29,294)	(3,151)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	(4,455)	—
	<b>(33,749)</b>	(3,151)
	-----	-----
其他借貸成本	8,049	19,591
	3,681	1,041
	<b>11,730</b>	20,632
	-----	-----
<b>財務收入：</b>		
銀行利息收入	7,433	6,601
其他利息收入	2,646	—
	<b>10,079</b>	6,601
	-----	-----
計入損益的財務收入	<b>10,079</b>	6,601

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 4. 除所得稅前虧損

期內除所得稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
已售物業成本	2,860	4,777
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	20,965	14,050
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,822	—
— 界定供款退休金計劃供款	1,186	731
員工成本(包括董事酬金)總額	23,973	14,781
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(4,867)	(5,232)
於損益扣除之員工成本	19,106	9,549
核數師酬金—本期間	418	344
物業、廠房及設備之折舊	774	312
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(22)	(29)
於損益扣除之折舊	752	283
出售物業、廠房及設備之收益	(69)	(10)
匯兌虧損(收益)，淨額	3,750	(7,318)
收回壞賬	(36)	(27)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

5. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 往年多計提	552	—
中國土地增值稅		
— 本期間	(32)	(75)
— 往年多計提	—	20,995
所得稅抵免總額	<b>520</b>	<b>20,920</b>

由於本集團截至二零一二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(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。於截至二零一二年六月三十日止六個月內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(截至二零一一年六月三十日止六個月：16.5%)計算。

於中國其他地區產生的企業所得稅按25%(截至二零一一年六月三十日止六個月：25%)的估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支。

6. 股息

董事並不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

7. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股權持有人應佔虧損及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<b>(32,464)</b>	(5,781)
	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核 及重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之 普通股加權平均數	<b>1,560,473</b>	1,540,759

於本期間內及去年同期的已發行普通股加權平均數已經調整，以反映供股的影響。

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，基於任何影響自本公司購股權及認購股權證均屬反攤薄性質，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

8. 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 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日(經審核) 及二零一二年一月一日之賬面淨額	<b>6,531</b>	<b>495,000</b>
添置	<b>1,238</b>	-
折舊	<b>(774)</b>	-
於二零一二年六月三十日之賬面淨額(未經審核)	<b>6,995</b>	<b>495,000</b>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

9. 應收代價款

		(已收) /已付	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
寰城股本權益加淨資產的總出售代價 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(858,658)	<b>269,615</b>	264,738
減：本集團所承擔的發展成本及財務費用	(55,000)	9,305	<b>(45,695)</b>	(49,596)
	1,073,273	(849,353)	<b>223,920</b>	215,142
減：確認於逾期應收代價款之減值虧損	(12,929)	–	<b>(12,929)</b>	(12,929)
減：最後一期付款未來價值攤銷	(6,836)	–	<b>(6,836)</b>	(9,114)
攤餘價值	1,053,508	(849,353)	<b>204,155</b>	193,099
包括於流動資產一年內到期的款項	(116,685)	–	<b>(116,685)</b>	(111,809)
一年後到期的款項	936,823	(849,353)	<b>87,470</b>	81,290

結餘乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)股本權益應收的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。於本期間內，本集團已支付款項約人民幣8,778,000元，作為搬遷消防局成本、設計及發展成本。逾期款項約人民幣130,138,000元已於二零一一年四月到期，惟仍未支付。根據與(其中包括)海航酒店(寰城權益買方)於二零一一年七月一日訂立的補充協議，海航酒店同意將海航酒店所擁有海航大廈部分32樓至33樓(本集團目前租用其作為廣州總辦事處)的物業權益轉讓予本集團，以完全和最終解決海航酒店應付而尚未支付的代價約人民幣129,614,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣124,738,000元)(扣減搬遷成本)。由於補充協議已經失效，因此，有關各方已經協定，將付款日期延遲至本財政年度完結時，以讓買方可將海航大廈之商用物業的所有權業權轉讓，作為現金付款的另外選擇。

董事相信，海航酒店現正採取適當步驟，以完成轉讓擁有權，並已根據於二零一一年十二月三十一日所估計將轉讓的物業出租所收取的市值租金所得的折現現金流，計提減值虧損撥備人民幣12,929,000元。

最後一期約人民幣87,470,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣81,290,000元)應於該等物業建造完成時收取，其預期將會於報告期末後超過十二個月發生。

**簡明綜合財務報表附註(續)**

截至二零一二年六月三十日止六個月

**10. 借予附屬公司非控制性股東之貸款**

於二零一一年十二月三十一日，有關結餘為現金墊付予附屬公司非控制性股東。有關貸款為無抵押、以年利率15%計息，並已經於二零一二年六月償還。

**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。貿易應收款項於本期結算日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	984	171
一至三個月	335	159
三個月以上但少於十二個月	171	374
一年以上	21	-
貿易應收款項，扣除減值	1,511	704
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
發展項目的投標保證金	6,000	6,000
預付建造成本	96,517	98,202
就預售物業支付的營業稅及附加費	32,074	28,386
應收銀行存款利息	6,694	5,993
訂金、預付款項及其他應收款項	13,021	9,203
	<b>165,817</b>	<b>158,488</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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

12. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣 市場貸款	(a)	<b>357,693</b>	487,585
— 支付發展項目的建造成本	(b)	<b>31,799</b>	68,628
		<b>389,492</b>	556,213

附註：

- (a) 於二零一二年六月三十日，為取得中國當地兩間銀行向一間以香港為基地之銀行發出兩項背對背信用證，擔保償還後者向本集團授予的合共52,600,000美元(約人民幣332,690,000元)(二零一一年十二月三十一日：67,700,000美元(約人民幣425,480,000元))貨幣市場貸款融資(誠如附註14(b)內所披露)，總額人民幣357,693,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣487,585,000元)之兩筆銀行存款已經存入中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付貴陽發展項目之建造成本。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 13. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項於本期結算日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	24	385
一至三個月	723	2,502
三個月以上但少於十二個月	2,821	709
十二個月以上	673	3,063
貿易應付款項合計	4,241	6,659
應付建築成本	87,461	71,408
預繳款項		
— 已收買方之預售訂金	563,161	476,955
— 來自買方、客戶及／或租戶之預付款、 租金及其他訂金	21,242	12,449
有關出售附屬公司之應計交易成本	1,489	1,489
銀行及其他借貸的應付利息	9,449	2,538
其他應計費用及其他應付款項	35,795	31,212
	<b>722,838</b>	<b>602,710</b>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

14. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>銀行及其他借貸</b>			
計息，有抵押			
— 銀行借貸			
(i) 有期貸款及建築貸款	(a)	70,000	128,500
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	332,690	425,480
— 其他借貸	(c)	—	151,580
計息，無抵押			
— 其他借貸	(d)	60,000	80,000
		<b>462,690</b>	785,560
包括於流動負債一年內到期償還款項		<b>(339,690)</b>	(567,480)
一年後到期償還款項		<b>123,000</b>	218,080
<b>金融衍生工具負債</b>			
認股權證	(c)	<b>1,875</b>	4,355

附註：

- (a) 於本期間內，建造貸款人民幣55,000,000元已經全數償還。於二零一二年六月三十日，有期貸款以投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，有關賬面值約為人民幣284,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣284,000,000元)。於二零一二年六月三十日，銀行貸款按年利率6.12%(二零一一年十二月三十一日：年利率6.12%)之浮動市場利率計息。有期貸款將按每季分期償還及於二零一九年到期。

於二零一二年六月三十日，中國一家銀行已提供新建造貸款信貸人民幣1,000,000,000元，其以洲頭咀項目在建中發展物業之所有權業權的按揭作為抵押品。預期於二零一二年第三季度作首次提取。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 14. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

附註：(續)

- (b) 人民幣357,693,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣487,585,000元)的款項已經存入中國兩家銀行，以取得香港一家銀行所提供合共52,600,000美元(約人民幣332,690,000元)(二零一一年十二月三十一日：67,700,000美元(約人民幣425,480,000元))的貨幣市場貸款。除質押存款外，本公司提供公司擔保41,600,000美元(約人民幣263,116,000元)(二零一一年十二月三十一日：41,600,000美元)，作為償還貨幣市場貸款之擔保。貨幣市場貸款按浮動利率計算利息，39,200,000美元的貸款的年利率為1年期及8個月美元倫敦銀行同業拆息1.04%及0.84%加息差利率3.70%，11,000,000美元的貸款的年利率為12個月美元倫敦銀行同業拆息1.05%加息差利率4.40%(二零一一年十二月三十一日：年利率為4至12個月美元倫敦銀行同業拆息0.42%至1.04%加息差利率3.70%及4.1%)，並分別於二零一二年十一月及二零一三年三月到期償還。
- (c) 於二零一一年九月二十日，本公司發行二零一三年到期、本金200,000,000港元(人民幣165,740,000元)之20厘有抵押及有擔保債券(「債券」)及認股權證，債券以實際利率法應用實際年利率23.30%而攤銷，其已經於二零一二年六月全數償還。

認股權證賦予債券認購人有權可按就供股而經調整的認購價每股0.6527港元(初步認購價：每股0.7187港元)認購合共最多達本金額10,000,000港元(人民幣8,152,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年九月二十日至二零一三年九月十九日的認購期內任何時間全部或部份行使。認股權證並無在香港聯合交易所有限公司上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

債券的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日(經審核)		
及二零一二年一月一日	200,000	151,580
應計利息開支	-	16,066
提前償還債券而終止確認的虧損	-	3,129
於二零一二年六月二十五日提前償還	(200,000)	(163,040)
已付利息	-	(8,666)
匯兌差額	-	931
	<hr/>	<hr/>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	-	-
	<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 14. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

附註：(續)

(c) (續)

本公司控股股東余斌先生無條件及不可撤回地擔保及承諾本公司妥為履行債券義務。除個人擔保外，余斌先生(透過其於Grand Cosmos Holdings Limited之間接實益權益)已經以第一固定押記方式將其不時於抵押股份(即963,776,271股本公司股份)之一切權利、所有權及權益以債券持有人為受益人作押記。於全數償還債券後，質押之本公司股份及Grand Cosmos Holdings Limited資產以債券持有人為受益人而作出的押記已獲解除。

(d) 該項結餘乃一名第三者墊付之貸款，以年利率20%計息(二零一一年十二月三十一日：年利率20%)，且無抵押，並於二零一二年十一月及二零一二年十二月到期償還，惟已經進一步協定，分別再延遲一年至二零一三年十一月及二零一三年十二月。

### 15. 附屬公司非控制性股東提供之貸款

應付貴州協輝房地產開發有限公司及貴州眾佳和力房地產信息諮詢有限公司的結餘為無抵押、免息，無固定還款期，但預期將會於一年內償還。

非控制性股東提供之貸款的利息開支以實際利率法對賬面金額按實際利率每年6%計算。

### 16. 遞延收入

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司與第三者海航酒店訂立框架協議(「該協議」)，內容有關出售發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價(「代價」)為人民幣1,090,000,000元(未計若干調整前)。

於二零一二年六月三十日，遞延收入估計約為人民幣977,431,000元(代價因向海航酒店轉移淨資產而增加約人民幣38,273,000元，以及因本集團承擔未來發展成本及財務費用估計分別減少約人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元後)。

自從出售寰城以來，已經從海航酒店收到所得款項總額為數約人民幣849,353,000元的款項(為第一期以及第二期的部份款項)。於二零一二年六月三十日，應收餘額(未扣除減值虧損前)約人民幣223,920,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣215,142,000元)，有關詳情載於附註9內。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

## 16. 遞延收入(續)

董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。於報告期末，董事不確定在該協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下從有關代價扣除並非因海航酒店之設計提案變動以及聲稱項目建設延遲而導致之建築成本超支之成本。因此，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會在收益表內確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，淨出售代價記錄為遞延收入。天河項目之成本仍被確認，並包括在綜合財務狀況表內的持作發展物業。

## 17. 股本

	股份數目 千股	股本面值 千港元	股本面值等額 人民幣千元
<b>法定：</b>			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	<b>301,600</b>
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	<b>9,716</b>
於二零一一年十二月三十一日(經審核)、 二零一二年一月一日及二零一二年 六月三十日(未經審核)	<u>30,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u><b>311,316</b></u>
<b>已發行及繳足：</b>			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零一一年十二月三十一日(經審核) 及二零一二年一月一日	1,477,687	14,777	<b>15,040</b>
根據供股發行股份(附註)	738,844	7,388	<b>6,028</b>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	<u>2,216,531</u>	<u>22,165</u>	<u><b>21,068</b></u>
每股面值0.01港元之可換股優先股			
於二零一一年十二月三十一日(經審核)、 二零一二年一月一日及二零一二年 六月三十日(未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,216,531</u>	<u>22,165</u>	<u><b>21,068</b></u>

## 附註：

於二零一二年六月二十八日，本公司完成以供股方式發行738,843,725股普通股，有關發行價為每股供股股份0.50港元(約人民幣0.416元)，有關基準為二零一二年五月三十一日登記股東每持有2股現有普通股可獲1股供股股份。本公司籌集到所得款項總額約369,422,000港元(相等於約人民幣301,375,000元)(未扣除相關開支約人民幣4,377,000元前)。

於截至二零一二年六月三十日止期間內發行的所有新普通股與現有股份在各方面均享有同等地位。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

### 18. 權益結算以股份為基礎之交易

於截至二零一二年六月三十日及二零一一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。於截至二零一一年六月三十日止六個月內，沒有之前根據二零零五年計劃授予的購股權獲行使或失效。於二零一二年六月二十八日供股完成時，對尚未行使購股權的行使價及可認購股份數目作出調整。購股權數目於本期間內的變動及於二零一二年六月三十日的尚未行使結餘如下：

授出日期	行使期	供股完成前的每股行使價 港元	供股完成後的經調整每股行使價 港元	於二零一一年	截至二零一二年				於
				十二月三十一日及二零一二年一月一日 尚未行使的購股權數目	六月三十日止六個月				二零一二年六月三十日 尚未行使的購股權數目
					授予的購股權	行使的購股權	供股完成時調整	失效的購股權	
二零零六年九月十二日	二零零七年/二零零八年/二零零九年三月十三日至二零一五年七月三十一日	1.3100	1.2565	45,900,000	-	-	1,615,273	(13,213,097)	34,302,176
二零一一年八月十一日	二零一二年八月十一日至二零一二年八月十日	0.7000	0.6714	8,666,665	-	-	369,368	-	9,036,033
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至二零一二年八月十日	0.7000	0.6714	8,666,667	-	-	369,367	-	9,036,034
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至二零一二年八月十日	0.7000	0.6714	8,666,668	-	-	369,368	-	9,036,036
				26,000,000	-	-	1,108,103	-	27,108,103
				71,900,000	-	-	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279
類別分析：									
				9,800,000	-	-	289,810	(3,000,000)	7,089,810
				57,100,000	-	-	2,220,469	(10,213,097)	49,107,372
				5,000,000	-	-	213,097	-	5,213,097
				71,900,000	-	-	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支約人民幣1,822,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 19. 關連人士交易

## 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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
短期福利	4,826	5,260
其他長期福利	109	150
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,802	-
	<b>6,737</b>	<b>5,410</b>

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、領導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

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	已簽約但未撥備的支出 — 物業建築及發展成本	<b>513,648</b>
已授權但未簽約的支出 — 物業建築及發展成本	<b>2,088,455</b>	2,253,484
— 收購土地使用權	<b>931,648</b>	1,031,648
	<b>3,020,103</b>	<b>3,285,132</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 21. 或然負債

於二零一二年六月三十日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予按揭融資，而本集團則就此提供為數約人民幣413,835,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣382,691,000元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保將於有關物業擁有權證發出予買方時終止。

### 22. 報告期末後事項

於二零一二年六月三十日後並無任何重大事項會嚴重影響本集團截至中期財務報表日期的經營及財務表現。

## 其他資料

### 中期股息

董事會並不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一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

於二零一二年六月三十日，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)之相關股份及債權證中擁有(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)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團	1,587,168,407 (好倉)	71.61%
		之權益及／ 或實益擁有人	42,764,000 (淡倉) (附註1)	1.93%
肖恩先生	本公司	實益擁有人	6,238,000 (好倉)	0.28%

附註：

- 該等股份包括(i) 141,504,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)直接持有1,445,664,407股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,445,664,407股股份(包括481,888,136股於二零一二年六月二十七日根據供股(定義見下文，有關詳情載於本公司日期為二零一二年六月六日之章程)配發之股份)已藉日期為二零一二年六月十九日之股份押記而押記予建銀國際證券有限公司(「建銀證券」)。此外，Grand Cosmos已向建銀證券發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共25,000,000港元之股份，按0.5846港元之購買價購買42,764,000股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一二年六月三十日之2,216,531,175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

於二零一二年六月三十日，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 (附註1)	行使期	相關股份 數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
肖恩先生	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零一一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡樹鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照上市規則第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一二年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，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3)
Sharp Bright	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉) 42,764,000 (淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
Grand Cosmos	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉) 42,764,000 (淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
中央匯金投資 有限責任公司 (「匯金」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
中國建設銀行股份 有限公司 (「中國建設銀行」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建行國際集團控股 有限公司 (「建行控股」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建行金融控股 有限公司 (「建行金融」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建銀國際(控股) 有限公司 (「建銀國際」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建銀證券	實益擁有人及在股份 中擁有抵押權益的人	1,488,428,407 (好倉) (附註2)	67.15%

## 其他資料(續)

### 主要股東(續)

#### 於股份或相關股份之權益(續)

附註：

1. Grand Cosmos直接持有1,445,664,407股現有股份，而Grand Cosmos已向建銀證券發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共25,000,000港元之股份，按0.5846港元之購買價購買42,764,000股股份。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。1,445,664,407股股份已藉日期為二零一二年六月十九日之股份押記而押記予建銀證券。余先生之權益包括在上一段證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之董事權益。
2. 該等股份包括：(i)押記予建銀證券之1,445,664,407股股份；(ii)將於本公司發行予Lang Xing Investments Limited(「**Lang Xing**」)之認股權證所附帶之認購權按0.6527港元之經調整認購價獲行使時予以發行的15,320,000股相關股份；及(iii)將於Grand Cosmos發行予建銀證券之認股權證所附帶之購買權按0.5846港元之購買價獲行使時予以轉讓的42,764,000股相關股份。Lang Xing為建銀國際資產管理有限公司(「**建銀資產**」)之全資附屬公司。建銀資產及建銀證券均為建銀國際之全資附屬公司，建銀國際為建行金融之全資附屬公司，建行金融為建行控股之全資附屬公司，建行控股為中國建設銀行(股份代號：939，其股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司。中國建設銀行由匯金擁有57.13%股權。因此根據證券及期貨條例，匯金被視為於中國建設銀行、建行控股、建行金融、建銀國際、建銀證券、建銀資產及Lang Xing擁有權益之股份中擁有權益。
3. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零一二年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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若干非僱員採納二零零五年計劃。

截至二零一二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	行使價 港元 (附註)	於	截至二零一二年		於
			二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使的 購股權數目	六月三十日止六個月	六月三十日 尚未行使的 購股權數目	
				調整的 購股權 (附註)	失效的 購股權	
二零零六年 九月十二日	二零零七年/二零零八年/ 二零零九年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	1.2565	45,900,000	1,615,273	(13,213,097)	34,302,176
			-----	-----	-----	-----
二零一一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714	8,666,665	369,368	-	9,036,033
二零一一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714	8,666,667	369,367	-	9,036,034
二零一一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零二一年八月十日	0.6714	8,666,668	369,368	-	9,036,036
			-----	-----	-----	-----
			26,000,000	1,108,103	-	27,108,103
			=====	=====	=====	=====
			71,900,000	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279
			-----	-----	-----	-----
類別分析：						
董事			9,800,000	289,810	(3,000,000)	7,089,810
其他僱員			57,100,000	2,220,469	(10,213,097)	49,107,372
非僱員			5,000,000	213,097	-	5,213,097
			-----	-----	-----	-----
			71,900,000	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279
			=====	=====	=====	=====

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

附註：

按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份後及遵照上市規則第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。

期內，概無購股權根據二零零五年計劃獲授出或行使。於二零一一年六月三十日，餘下45,900,000份購股權尚未行使。

### 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所載之經修訂《企業管治守則》及先前之《企業管治常規守則》的守則條文，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。

## 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二零一二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，二零一二年八月十五日