

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業（控股）有限公司*

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00059)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

全年業績

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零零七年同期之比較數字。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	3	564,650	125,631
銷售及提供服務成本		(335,813)	(65,804)
毛利		228,837	59,827
其他收入		4,066	493
銷售及市場推廣開支		(22,569)	(9,091)
行政開支		(179,831)	(134,917)
投資物業之公平價值變動		(119,263)	(22,926)
商譽之減值虧損		(66,511)	-
金融衍生工具負債之公平價值變動			
- 可換股票據		976,924	267,789
- 可換股優先股		-	(11,507)
業務合併折讓		-	67,965
應佔聯營公司溢利，扣除稅項		-	8,251
財務費用	4	(189,957)	(79,877)
財務收入	4	2,982	14,089
除所得稅開支前溢利	5	634,678	160,096
所得稅抵免	6	49,670	61,239
本年度溢利		684,348	221,335
應佔：			
- 本公司股權持有人		685,128	209,078
- 少數股東權益		(780)	12,257
		684,348	221,335
股息	7	無	無
每股盈利(虧損)	8		
- 基本		46.337港仙	17.398港仙
- 攤薄		(13.484港仙)	(1.750港仙)

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,046,987	1,017,087
預付租賃款項 - 非流動部份	9	736,550	223,808
投資物業		401,543	492,325
持作發展物業		962,867	1,529,339
商譽		68,316	118,088
收購土地使用權之已付按金		-	32,408
		<u>3,216,263</u>	<u>3,413,055</u>
流動資產			
持作出售物業		573,808	603,427
預付租賃款項 - 流動部份	9	494,718	445,191
在建中發展物業		86,268	-
存貨		19,542	31,790
貿易及其他應收款項	10	33,900	31,016
受限制及抵押存款		67,737	358,711
現金及現金等值項目		53,720	63,338
		<u>1,329,693</u>	<u>1,533,473</u>
分類為持作待售的資產	12	<u>713,399</u>	-
		<u>2,043,092</u>	<u>1,533,473</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	219,761	241,904
銀行及其他貸款 - 流動部份		280,228	242,790
遞延收入		3,779	-
應付所得稅		48,080	24,161
		<u>551,848</u>	<u>508,855</u>
分類為與持作待售資產相關的負債	12	<u>108,884</u>	-
		<u>660,732</u>	<u>508,855</u>
流動資產淨值		<u>1,382,360</u>	<u>1,024,618</u>
總資產減流動負債		<u>4,598,623</u>	<u>4,437,673</u>
非流動負債			
其他應付款項	11	63,573	63,573
銀行及其他貸款 - 非流動部份		1,042,480	940,339
可換股票據		306,337	211,946
金融衍生工具負債		93,162	1,081,572
附屬公司少數股東貸款	13	273,968	-
遞延稅項負債		273,674	453,561
		<u>2,053,194</u>	<u>2,750,991</u>
資產淨值		<u>2,545,429</u>	<u>1,686,682</u>
資本及儲備			
股本		14,777	14,659
儲備		2,505,918	1,672,023
本公司股權持有人應佔權益		2,520,695	1,686,682
少數股東權益		24,734	-
權益總額		<u>2,545,429</u>	<u>1,686,682</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(於下文統稱「香港財務報告準則」)編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露。

(b) 計量基準

除下列資產及負債按其重估金額或公平價值列賬，綜合財務報表乃按歷史成本常規法編製而成：

- 投資物業；及
- 衍生金融工具

分類作持待售的資產及負債按其賬面值及其公平價值扣減出售成本以低者列賬。

(c) 持續經營

儘管於財務報表授權刊印日期，本集團有抵押其他短期貸款220,000,000港元(「有期貸款」)已經逾期及尚未償還，及於結算日後並未遵守有關可換股票據的票據購買協議中所載的部份條款(有關可換股票據於結算日的賬面值為1,499,885,000港元。)，然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，因董事認為，本公司及本集團將能按持續經營基準繼續經營，並可履行其到期義務，當中已經考慮到附註15內所述的結算日後事項之發展及以下各項之安排及計劃：

- (1) 誠如附註15內所述，本集團出售其於天河項目的80%股本權益之交易，將會如期於二零零九年五月底完成。
- (2) 有期貸款已於二零零九年一月二十九日到期償還。於二零零九年一月十六日，本集團與有期貸款之貸款人訂立暫緩還款安排。根據暫緩還款安排，貸款人同意於二零零九年二月十九日前不會根據有期貸款的有關條款行使其權利及補償。

除上述暫緩還款安排外，本集團隨後與該等相同貸款人已訂立若干暫緩還款安排。根據於二零零九年四月七日訂立的最新暫緩還款安排，貸款人同意於二零零九年四月十七日前不會根據有期貸款的有關條款行使其權利及補償。

董事相信，暫緩還款安排乃有期貸款之貸款人持續支持的正面表現。由於取得貸款人的持續支持，董事預期，貸款人將不會於暫緩還款安排屆滿日二零零九年四月十七日或於本集團出售其於天河項目的80%股本權益前要求本集團償還有期貸款(誠如附註15所述)。本集團出售其於天河項目的80%股本權益將會減少有期貸款的大部分貸款但並非全部。然而，董事相信，貸款人會長期提供支持以進一步延遲有期貸款的任何剩餘部分。

- (3) 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的工程進度所需資金。
- (4) 董事相信，該等票據持有人將同意其不會行使其權利：
- (i) 倘若本集團未能履行該票據的信託契據(「信託契據」)內所規定的條件，由二零零九年三月三十一日起可予行使提早贖回本金額75,000,000美元(約為585,893,000港元)及其應計利息約152,988,000港元(「自動贖回」)(有關可予行使日期現已延長至二零零九年五月三十一日)；
- (ii) 由二零一零年五月四日起可予行使以贖回不超過30%的按發行日之本金額再加應計利息的認沽期權。
- (5) 考慮到當前情況，董事相信可以安排放寬該票據之條款及條件的債項重組時間表計劃，包括延遲信託契據中自動贖回及認沽期權的時間。
- (6) 資產可變現以提供額外資金，在未能履行重組計劃時滿足有關有期貸款及自動贖回的貸款人潛在申索，以及根據信託契據提早認沽期權所需。
- (7) 董事相信，誠如附註15所述，於結算日之後出現的不符合之償還有期貸款及該票據的情況將會糾正，並無任何其他事項會觸發加速償還債項(例如贖回該票據及要求即時償還債項)，亦無任何有關損失或損害賠償的申索。

董事相信，本公司及本集團將擁有足夠現金資源以滿足其未來營運資金及其他融資需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製，且並不包括在本公司及本集團不能根據持續經營基準繼續經營的情況下須作出的任何調整。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「新香港財務報告準則」)

(a) 本年度適用新香港財務報告準則之影響

年內，本集團已首次應用以下於本集團本會計期間已生效，並由香港會計師公會所發出的修訂及新詮釋。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具的重新分類
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
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
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

採用上述修訂及新詮釋對本集團及本公司於本會計期間或以前會計期間的業績或財務狀況無重大影響，因此，無須作出前期調整。

(b) 尚未生效之新香港財務報告準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效的新制訂或經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(修訂本)	貸款成本 ²
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤產生的義務 ²
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入式衍生工具 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款 - 歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	營運分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號	有關興建房地產的協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第16號	對境外經營業務淨投資的套期 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第18號	客戶轉讓的資產 ⁷

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間，惟對香港財務報告準則第5號的修訂除外，其適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效。

⁷ 於二零零九年七月一日或之後由收到客戶轉讓的資產開始生效。

採納香港財務報告準則第3號(修訂本)可能影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首次年度申報期間開始或之後之業務合併之會計政策。採納香港會計準則第27號(修訂本)可能影響母公司於附屬公司擁有權益變動而不會導致失去控制權之會計處理方式，將以股權交易列賬。採納香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號可能影響從事房地產建設工程之實體之收益確認之會計處理。然而，本集團現時之會計政策符合香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第15號。採納香港財務報告準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第8號可能影響新或修訂的披露。

除此之外，董事預期應用其他新香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收入及分類資料

就管理而言，本集團現分為四個營運部門，即物業發展、物業投資、酒店營運及相關配套服務(「酒店營運」)，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務(「項目管理」)。由於本集團超過90%之分類收益及分類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。該等部門是根據本集團呈報主要分類資料而劃分。

主要業務如下：

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
項目管理	- 提供物業發展項目管理及室內裝修服務

集團之收益分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售物業	257,399	505
租金收入	51,832	20,462
酒店營運	255,419	102,190
物業發展項目管理及室內裝修服務費用	-	2,474
	564,650	125,631

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團按業務分類劃分之收益及業績連同二零零七年同期之比較數字呈列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	項目管理 千港元	企業 千港元	總計 千港元
截至二零零八年十二月三十一日						
止年度之業績						
對外銷售及分類收益	289,886	19,345	255,419	-	-	564,650
分類業績	32,142	14,420	10,363	517		57,442
企業營運開支					(26,939)	(26,939)
投資物業之公平價值變動		(119,263)				(119,263)
商譽之減值虧損	(66,511)					(66,511)
金融衍生工具負債之公平價值變動						
- 可換股票據						976,924
財務費用						(189,957)
財務收入						2,982
除所得稅前溢利						634,678
所得稅抵免						49,670
本年度溢利						684,348
於二零零八年十二月三十一日的						
資產及負債						
資產						
分類為持作待售的資產	713,399	-	-	-	-	713,399
其他分類資產	2,671,643	403,731	1,242,211	-	228,371	4,545,956
	3,385,042	403,731	1,242,211	-	228,371	5,259,355
負債						
分類為與持作待售資產相關的負債	108,884	-	-	-	-	108,884
其他分類負債	705,535	21,995	69,893	-	1,807,619	2,605,042
	814,419	21,995	69,893	-	1,807,619	2,713,926
截至二零零八年十二月三十一日						
止年度之其他分類資料						
資本開支	761,128	-	38,083	-	13,963	813,174
折舊及攤銷	22,077	10	78,195	-	6,641	106,923

	物業發展	物業投資	酒店營運	項目管理	對銷	企業	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零七年十二月三十一日							
止年度之業績							
對外銷售	2,420	18,547	102,190	2,474	-	-	125,631
分類間之銷售	-	424	-	-	(424)	-	-
分類收益	2,420	18,971	102,190	2,474	(424)	-	125,631
分類業績	(13,190)	10,404	(35,533)	(1,813)			(40,132)
企業營運開支						(43,556)	(43,556)
投資物業之公平價值變動		(22,926)					(22,926)
金融衍生工具負債之公平價值變動							
- 可換股票據							267,789
- 可換股優先股							(11,507)
業務合併折讓	67,965						67,965
應佔聯營公司溢利，扣除稅項	8,251						8,251
財務費用							(79,877)
財務收入							14,089
除所得稅前溢利							160,096
所得稅抵免							61,239
本年度溢利							221,335
於二零零七年十二月三十一日的							
資產及負債							
資產							
分類資產	2,703,455	504,727	1,200,016	277	-	538,053	4,946,528
負債							
分類負債	372,394	16,701	124,886	155	-	2,745,710	3,259,846
截至二零零七年十二月三十一日							
止年度之其他分類資料							
資本開支	187,669	-	210,158	45	-	8,964	406,836
折舊及攤銷	8,530	25	45,997	23	-	2,010	56,585

4. 財務費用及收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務費用：		
可換股票據利息		
- 於五年內全數償還	156,571	-
- 於五年後全數償還	-	78,348
銀行及其他貸款利息		
- 於五年內全數償還	36,821	12,125
- 於五年後全數償還	74,742	47,884
附屬公司少數股東貸款之應歸利息	-	6,020
	268,134	144,377
減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額	(80,567)	(72,701)
	187,567	71,676
可換股票據衍生工具部分之發行成本	-	6,905
其他貸款成本	2,390	1,296
於綜合收益表扣除之財務費用	189,957	79,877
財務收入：		
銀行利息收入	2,669	12,076
其他利息收入	313	2,013
	2,982	14,089

5. 除所得稅前溢利

本年度之除所得稅前溢利已扣除(抵免)下列項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已售原材料成本	25,002	13,031
已售物業成本	109,805	695
預付租賃款項確認為銷售成本	90,495	174
員工成本(計入董事酬金在內)	71,325	46,622
權益結算以股份為基礎之付款開支		
- 員工及董事(包括在員工成本)	1,478	3,768
- 非僱員	-	8,794
	1,478	12,562
核數師酬金 - 本年度	1,160	1,380
物業、廠房及設備之折舊	77,992	43,821
減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額	(6)	(18)
於綜合收益表扣除之折舊總額	77,986	43,803
預付租金之攤銷	28,931	12,764
減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額	(8,161)	(6,441)
於綜合收益表扣除之攤銷總額	20,770	6,323
應佔聯營公司除稅前虧損	-	31
應佔聯營公司稅項抵免	-	(8,282)

6. 所得稅抵免

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
- 往年撥備不足	-	(620)
海外企業稅		
- 本年度	(9,010)	(5,740)
- 往年超額撥備(撥備不足)	1,282	(43)
中國土地增值稅		
- 本年度	(22,917)	-
- 往年超額撥備	-	2,631
	<u>(30,645)</u>	<u>(3,772)</u>
遞延稅項		
- 本年度	53,982	6,522
- 往年超額撥備	26,333	-
- 因稅率減少	-	58,489
	<u>80,315</u>	<u>65,011</u>
所得稅抵免總額	<u>49,670</u>	<u>61,239</u>

由於估計本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度並無於香港賺取估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零七年：零港元)。年內，香港利得稅就估計應課稅溢利按適合的稅率16.5% (二零零七年：17.5%)計算。

中國其他地區產生的企業所得稅(「企業所得稅」)按25% (二零零七年：33%)的應課稅溢利計算。本集團於香港以外業務之稅項以年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提。

預計中國土地增值稅(「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進行。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、貸款成本及相關物業發展開支。

7. 股息

董事並不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度宣派任何股息 (二零零七年：無)。

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利(虧損)

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利	685,128	209,078
<u>潛在攤薄普通股之影響:</u>		
有關可換股票據之金融衍生工具負債的公平價值變動	(976,924)	(267,789)
可換股票據的財務費用(不包括資本化利息)	90,811	33,360
用作計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(200,985)</u>	<u>(25,351)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,477,291	1,201,764
<u>潛在攤薄普通股之影響:</u>		
- 紅利認股權證	13,256	61,639
- 可換股票據	-	173,518
- 購股權	-	12,074
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,490,547</u>	<u>1,448,995</u>

9. 預付租賃款項

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，新增的預付租賃款項合共約637,936,000港元(2007年：632,987,000港元)，是有關本集團一個新物業發展項目的土地成本。

10. 貿易及其他應收款項

於結算日對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期或少於一個月	4,191	3,988
一至三個月	1,000	1,892
多於三個月但少於十二個月	122	1,154
多於一年	575	603
貿易應收款項合計	<u>5,888</u>	<u>7,637</u>
應收貸款	-	9,192
訂金、預付款項及其他應收款項	<u>28,012</u>	<u>14,187</u>
	<u>33,900</u>	<u>31,016</u>

本集團之政策為容許其貿易客戶平均信貸期8至30日。本集團已實施正式信貸政策，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所面對的信貸風險。本集團對所有超過若干信貸金額的客戶要求進行信貸評估。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期或少於一個月		35,678	8,462
一至三個月		2,761	3,467
三個月以上但少於十二個月		986	1,583
十二個月以上		<u>5,761</u>	<u>4,743</u>
貿易應付款項合計		45,186	18,255
建築成本之應付保質金	(a)	3,888	25,649
應付建築成本		62,688	128,944
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	(b)	63,573	63,573
從客戶收到的預繳款項		22,140	8,196
應計款項及其他應付款項		<u>85,859</u>	<u>60,860</u>
		283,334	305,477
流動負債包括之一年內到期償還款項		<u>(219,761)</u>	<u>(241,904)</u>
一年後到期償還款項		<u>63,573</u>	<u>63,573</u>

附註：

- (a) 就有關建築合約列明之應付保質金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內，但在本集團物業發展業務的正常營業周期以內。
- (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。該等款額預計以兩年期之承兌票據支付，而該承兌票據將於取得有關一個物業發展項目之土地使用權證後予以發行，並自發行日期起以年利率8%計息。

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。

12. 持作待售群組中的資產及負債

於二零零八年十二月三十一日，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資產負債表內分別列為「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：

	二零零八年 千港元
分類為持作待售的資產	
持作發展物業	712,343
其他資產	<u>1,056</u>
	<u>713,399</u>
分類為與持作待售資產相關的負債	
遞延稅項負債	107,787
其他負債	<u>1,097</u>
	<u>108,884</u>
分類為持作待售的淨資產	<u><u>604,515</u></u>

13. 附屬公司少數股東貸款

有關結餘為無抵押、免息，及無固定還款期條款，但同意無須於結算日起計十八個月內償還。

14. 資本承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
- 物業建築及開發成本	1,167,158	915,973
- 收購土地使用權及支付拆遷成本	<u>-</u>	<u>286,296</u>
	<u><u>1,167,158</u></u>	<u><u>1,202,269</u></u>

15. 結算日後事項

(a) 出售天河項目之 80% 股本權益

根據於二零零九年二月二十四日，本公司(作為擔保人)與Sky Honest Investments Corp.及Nicco Limited(兩者均為本公司之附屬公司)(作為賣方)及兩個第三者(作為買方)簽訂之框架協議，內容有關買賣本公司持有天河項目100%間接權益之附屬公司Yaubond Limited合共80%股本權益，預期待票據持有人審批並獲買方同意有關最後條款後，買賣雙方將正式簽訂買賣協議。預期待票據於完成時，從總代價人民幣368,000,000元(約為417,471,000港元)中，(i)將用作支付約340,330,000港元以償還部份已逾期之有期貨款220,000,000港元之本金額，並贖回部份可換股票據以解除Yaubond Limited之相關股份押記的代價，(ii)所得款項的餘額人民幣68,000,000元(約為77,141,000港元)用作本集團之營運資金。本集團將保留佔天河項目20%股權之少數股東權益，並有就此持有認沽期權出售予有關買方。

(b) 提早贖回可換股票據

根據於二零零七年五月四日，本公司與香港上海匯豐銀行有限公司(作為該票據的認購人之受託人)所訂立之信託契據(再經於二零零八年一月二十二日之補充信託契據所修訂)條件第8E(ii)項，及票據持有人於二零零八年六月十日舉行之特別委員會會議上進一步議決，倘若本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，票據持有人享有自動贖回權利贖回尚未償還票據75,000,000美元之本金額。根據票據持有人委員會於二零零九年三月三十一日向本集團發出之同意書，其履行時間已再延遲至(i)二零零九年五月三十一日，或(ii)如本公司與票據持有人可協定重組該票據之條款及條件，則延遲至票據持有人可接受之相關較後日期。董事經考慮現時發展項目之進度，相信快落實該土地使用權證之轉移，並能配合延遲日期所定之時間。若土地使用權證不能於那時取得的情況下，票據持有人根據該同意書，有可能同意給予再進一步延期。倘若自動贖回本金額75,000,000美元，董事預期可與票據持有人協定可行之債務重組計劃，使贖回可在本集團變現資產或進行任何其他重新籌措資金計劃的同時，以有秩序之方式進行。董事預期有關重組時間表計劃將可達成放寬該票據之條款及條件，當中將包括延長有關贖回及認沽期權之權利。然而，截至本公佈日為止，尚未協定任何確實計劃詳情。

16. 比較數字

流動及非流動部份之預付租賃款項於截至二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表內之比較數字，已再重新歸納於相關資產之分類上。董事相信該重新分類對編制業績後公司股權持有人有莫大裨益。

就本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的獨立核數師報告之摘錄

對於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，獨立核數師已發表其不表示意見。其不表示意見列明如下：

「不表示意見的基礎：有關持續經營基準的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註 32(b)及 33 內所述，於結算日後，貴集團並未履行於到期日二零零九年一月二十九日償還其他貸款 220,000,000 港元，並未符合以下與尚未償還本金額為 1,499,885,000 港元的可換股票據(「票據」)相關的票據購買協議內所規定的條款：

- (1) 貴集團未能於與票據持有人所協訂的時限內，取得某物業發展項目相關之土地使用權證；
- (2) 因(1)項之成立，貴集團將有可能面對因票據提早贖回而產生之債項，包括金額為 585,893,000 港元之本金額部份及其累計利息 152,988,000 港元。

在表達我們的意見時，我們已考慮到綜合財務報表附註 3(c)內就採用持續經營基準(編製綜合財務報表時已採用了該基準)而作出之披露的足夠程度。貴集團目前正採取多項措施，以糾正不符合規定的情況。為判斷根據持續經營基準編製貴集團及貴公司的財務報表是否合適，須視乎以下各項結果而釐訂：(i) 貴集團與該等貸款的貸款人可能達成的進一步協議；(ii)有關放寬票據內訂明之條款及條件，從而安排債項重訂時間表計劃；(iii)取得新銀行融資以提供若干物業發展項目所需資金；及(iv)變現若干資產以提供額外資金(如需要)。我們認為該等財務報表已作出適當披露；然而，我們認為此項重大不確定性極不肯定，以致我們對持續經營基準的合適性不表示意見。貴集團及貴公司的財務報表並無包括在貴集團倘若不能持續經營的情況下須作出的任何調整。倘若不採用持續經營基準，貴集團及貴公司的資產之賬面值則須作出調整並減少至其可收回金額，負債將需要作出進一步計提準備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。有關調整可能對貴集團及貴公司於二零零八年十二月三十一日的淨資產以及貴集團截至該日止年度的溢利構成重大影響。

不表示意見

鑑於有關持續經營基準存在重大不確定性，我們無法就綜合財務報表是否已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團及貴公司於二零零八年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量發表意見。在其他方面，我們認為綜合財務報表已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編制。」

管理層討論與分析

業務回顧及展望

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團錄得總營業額 565,000,000 港元(二零零七年：126,000,000 港元)，相當於去年之 4.5 倍。營業額之增加乃來自酒店營運之收入 255,000,000 港元(二零零七年：102,000,000 港元)(此乃廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來首次整個公曆年之營運收益)，以及於二零零七年年底落成之天譽大廈售出約 9,000 平方米之辦公樓之面積，帶來售樓收入 257,000,000 港元(二零零七年：500,000 港元)。

年內，營業額增加及加上經營成本漸趨穩定，使經營業務轉虧為盈。主要來自酒店營運業務(撇除折舊及租賃款項攤銷合共 99,000,000 港元(二零零七年：50,000,000 港元))之分類業績扣減企業營運開支的溢利為 31,000,000 港元(二零零七年：虧損 84,000,000 港元)。

財務費用(包括可換股票據(「票據」)之攤銷實際利息、就貸款而支付予銀行及金融機構之利息而並不作資本化之開發成本)為 190,000,000 港元(二零零七年：80,000,000 港元)。由於中國中央政府之調控措施導致物業價格在年內出現調整，本集團錄得重估虧損 119,000,000 港元(二零零七年：23,000,000 港元)，淨所得稅抵免 50,000,000 港元(二零零七年：61,000,000 港元)，及撇減商譽 67,000,000 港元(二零零七年：零港元)。然而，本公司股價為估值的基準，因本公司股價於年內大幅下跌，引致嵌入該票據之金融衍生工具之公平價值下降，導致本年度出現特殊收益 977,000,000 港元(二零零七年：268,000,000 港元)。尚未償還票據之面值為 192,000,000 美元(相等於約 1,500,000,000 港元)(二零零七年：194,000,000 美元)，誠如資產負債表內所示，票據之賬面值(包括負債部分及金融衍生工具部分)為 399,000,000 港元(二零零七年：1,294,000,000 港元)。所有上述因素結合，導致本年度出現股東應佔溢利 685,000,000 港元(二零零七年：209,000,000 港元)。

自從二零零七年多宗收購事項完成後，本集團已經完全重組成為中國物業發展商。本集團之目前收入主要包括來自酒店之營運收入、出租投資物業之租金收入，以及銷售已發展物業之售樓收入。

酒店營運

本集團經營其獨特之廣州天譽威斯汀酒店，其營運業績令人鼓舞。基於其優越位置，於二零零八年，其在房價及入住率方面在廣州市之酒店業內均名列前茅，因此，預期有關物業將會繼續為本集團貢獻穩定而可觀之溢利。

投資及出售已落成物業

廣州天譽威斯汀酒店毗鄰之辦公大樓為天譽大廈，於二零零七年年底落成，在本集團可供出售或租賃之物業組合加入地面以上約 32,000 平方米之未出售辦公室面積以及 9,000 平方米之商場面積。該辦公大樓目前約 78%已經租出，租戶大部分均為跨國公司，租賃之平均月租為每平方米人民幣 164 元，一般租賃期為 3 年。本集團亦經營租賃毗鄰天譽大廈的天譽花園二期約 20,000 平方米之商業平台，並獲得穩定性租金收入。該物業之現佔用率為 63%，租戶包括著名企業及美國領事館，租賃期為 1 年至 10 年不等。

持作 / 在建中發展物業

貴陽項目

本集團透過一間本集團持有 55% 權益之附屬公司於二零零八年一月之公開招標中收購土地權益，目前在貴州省省會貴陽市中心地區之邊緣發展為住宅發展項目。有關發展項目包括總樓面面積合共約 480,000 平方米之高級住宅公寓，以及多元化之一站式完備社區設備，附近為市立森林公園及水庫，山景優美，自然環境怡人。第一期發展項目涉及總樓面面積約 90,000 平方米，已於二零零九年第二季度在市場上發售。現正在預售前進行市場推廣之前期活動，市場反應良好。

洲頭咀項目

年內，土地之地盤界線已清晰重新釐定，管理層已獲廣州市規劃局批准經修訂之發展規劃。本集團目前正在辦理轉移土地使用權證予項目公司之相關行政手續，同時進行其他許可證之準備手續，以計劃於二零零九年底開展建造工程。這項目位於廣州市中心地區、總樓面面積約為 212,000 平方米之河畔地皮為高級豪華住宅之發展項目，將會成為本集團未來幾年之重點項目。

天河項目

該項目將發展為一幢結合辦公樓及服務式公寓的物業，總樓面面積約為 84,000 平方米，座落於廣州市天河區商業區中心地帶。為增加流動資源作營運資金用途，並履行償還定期貸款 220,000,000 港元（「定期貸款」）及於要求時償還應付票據持有人之款項之承諾，本集團與兩名有興趣人士目前正密切商談，以出售 Yaubond Limited 之若干股本權益（「天河出售事項」）。

持續經營

背景

根據可換股票據持有人與本公司訂立之信託契據所規定，一間附屬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土地使用權證及其他許可證，及而根據貸款人與本公司一間附屬公司就有期貸款而訂立之貸款協議，該定期貸款已經於二零零九年一月二十九日到期償還，因此，本集團面對兩項不符合事項。

本公司與可換股票據持有人已經達成協議，將有關就洲頭咀項目取得業權契據及許可證之履行時間延遲至二零零九年五月三十一日。倘若依然未能履行，票據持有人有權提早贖回該票據之本金額 75,000,000 美元及其應計利息（「自動贖回」）。

定期貸款貸款人及可換股票據持有人已經同意若干暫緩還款安排，於暫緩還款期屆滿前不對本公司及其附屬公司採取法律行動，惟分別須完成有關天河出售事項之交易，以及達成該票據之若干重組條款，而董事預期，這會引致於二零零九年五月三十一日或以前放寬該票據中有關贖回時間之若干條款及條件。於本公佈日，本公司與可換股票據持有人正就重組該票據進行商談，目前尚未達成任何確實條款。天河出售事項正處於草擬階段，尚有待完成。

有關現金流量預測之關鍵假設

財務報表乃按持續經營基準編製，其為編製財務報表時所採用的基礎會計政策。董事經仔細考慮根據本集團於持續經營情況下所列的假設及限制(其對自結算日起計未來十八個月的預測有重大影響)認為如下：

- (1) 經濟環境中可能嚴重影響到預測準確性的主要方面，以及其對該等關鍵表現參數的影響，即酒店業的入住率及房價，以及廣州辦公室及預售中之貴陽住宅單位的售價及租金價格。
- (2) 有鑑於其項目的發展進度，根據以管理層最佳估計而編製的業務計劃，於結算日所有已知負債及承擔以及該等未來承擔有關的現金流出。來自酒店及租賃經營業務的經營現金流入足以支付本集團經常性質的營運成本，以及根據與商業銀行訂立的現有有關貸款文件所制定的項目貸款利息及按期償還貸款。
- (3) 本集團在合適時候獲得新銀行融資作為額外營運資金，以配合其洲頭咀及貴陽項目的工程進度。另外亦合理假設，本集團能就銀行融資向貸款人提供可接受的抵押品，銀行融資足以滿足本集團在當前市場狀況下的營運資金需要。
- (4) 為測試關鍵風險因素可能會對現金狀況帶來的影響，已作敏感度分析，以突顯辦公室及零售物業的售價及租金價格、酒店的日房租及入住率、利率以及物業價值的不利調整(其可能導致違反貸款協議內有關槓桿水平的財務契諾)之可能波動所導致的任何現金短欠。
- (5) 資產可以變現，以提供足夠資金，在未能與票據持有人達成重組計劃時滿足有關有期貸款及自動贖回的貸款人潛在申索。倘若天河出售事項可如期於二零零九年五月底完成，未能履行償還之有期貸款將獲糾正而自動贖回亦部分支付。考慮到當前市場環境及票據持有人的反應，董事合理相信可以達成經修訂條款放寬該票據之條款及條件而符合本公司利益的債項重訂時間表計劃，而建議資產變現計劃亦可成事，從而避免對本公司作出任何潛在法律申索。

董事已經考慮彼等所採取之審閱程序的結果。彼等合理預期，本公司在可預見將來在經營上將會繼續存在，因此，在編製財務報表時，採用了持續經營基準。

展望

去年爆發金融危機，全球經濟尚未到達谷底，亦未有跡象回升。在經濟寒冬中，復蘇尚未有望來臨，中國之物業市場無論在價格還是成交量方面均出現放緩。管理層預料，大陸市場在短期內會進一步受挫，而長遠而言，對國內房屋之強勁基本需求將依然是主要動力，在黎明時推動迅速復蘇。本集團對前景保持正面態度，但對其發展計劃依然審慎，並將會嚴密管理其現有項目，務求在具挑戰性及多變的環境中保持前進步伐。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

為提供於二零零七年所收購之多項發展項目所需之資金，本公司以發行 200,000,000 美元票據予數間金融機構之方式籌集資金。有關票據按票面年利率 4 厘計息，並於二零一三年到期時以每年收益率 15 厘計算，亦以重訂兌換價每股 1 港元兌換本公司之普通股。於結算日，未兌換票據之本金價值約為 1,500,000,000 港元(192,000,000 美元)。由於本公司股價在年內有所下跌影響，於結算日，票據所附有之金融衍生工具重估為 93,000,000 港元，而票據負債之可供攤增的賬面值為 306,000,000 港元。除該票據外，於二零零七年收購天河項目 51% 權益的資金，本集團向兩間金融機構借入 220,000,000 港元有期貨款。

於結算日，本集團之總負債(主要包括該票據、從商業銀行借入之按揭貸款、有期貨款、分類為與持作待售資產相關的負債、附屬公司少數股東貸款、遞延稅項負債及應付發展成本)為 2,714,000,000 港元(二零零七年：3,260,000,000 港元)。總負債較去年減少，乃由於該票據之公平價值下跌所致。儘管如此，除從中國一家商業銀行借入額外按揭貸款人民幣 100,000,000 元外，貸款自去年以來並無任何重大變動。

受到金融危機之影響，全球資本市場之基本因素出現了預料之外的劇變，凍結了市場內的流動資金。若干票據持有人要求提早贖回該票據，加上考慮到提早贖回可能享有贖回折讓，管理層與票據持有人現正商討債務重組計劃，以便提早贖回(部分或全部)票據，當中可能涉及變現本集團若干資產。於本公佈日，除有關出售天河項目之商談外，概無出現任何其他確實之資產變現計劃，亦尚未贖回任何票據。倘若票據持有人於結算日已經就全面贖回該票據之尚未償還本金額達成協議，則嵌入該票據之金融衍生工具及其負債部分會列為本金額 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 3,814,000,000 港元。

於二零零八年及二零零七年的結算日之資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他借貸、該票據及金融衍生工具負債、有期貨款及少數股東貸款，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 44% 及 59%。資產負債比率減少乃由於金融衍生工具之公平價值貶值所致。假設與票據持有人商討債務重組計劃取得成果，以致應付票據須按本金額重列，則於結算日，資產負債比率會是 55%。為使可能上升之資產負債比率得以改善，本集團現正制定可行計劃變現資產，從而降低資產負債比率水平。

收購貴陽項目運用了票據持有人託管賬戶內約 30,000,000 美元之現金，故本集團之現金結餘減少；但因確立出售天河項目之有關非流動資產及非流動負債，需重新歸納為至流動資產和流動負債。並因此令流動比率輕微改善至 3.1(二零零七年十二月三十一日：3.0)。於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為 2,043,000,000 港元及 661,000,000 港元。

借貸及資產抵押

被限制作支付尚欠票據持有人及有期貸款貸款人之利息的現金賬戶為 68,000,000 港元(二零零七年：359,000,000 港元)。除託管款項外，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及有期貸款貸款人之抵押受託人。廣州天譽威斯汀酒店、天譽大廈及天譽花園二期之產權已抵押予兩間國內之商業銀行，以取得總值為人民幣 1,011,000,000 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。於二零零八年十二月三十一日，尚未償還之銀行及其他借貸(不包括該票據)總額為 1,323,000,000 港元(二零零七年：1,183,000,000 港元)，其中 280,000,000 港元(二零零七年：243,000,000 港元)(包括有期貸款)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有期貸款則以港元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元升值，因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生 187,000,000 港元之外匯儲備盈餘。該盈餘會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鉤，而人民幣兌換美元及港元於窄幅上落，本集團預期未來短期內並無重大外匯風險。再者，本集團預期人民幣兌換港元匯率於可見將來將會上調，此波動將不會為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變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零八年全年財務報表所涵蓋之會計年度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。

由於現有管理隊伍規模較小，本公司主席與行政總裁之職務目前由余斌先生擔任。然而，董事會會將繼續檢討本集團之業務發展，並在認為需要時明確劃分董事會及日常管理隊伍之責任，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，彼等於回顧年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年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

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。審核委員會已審閱全年財務報表。

全年業績及全年財務報告之公佈

本業績公佈已於本公司網頁(www.sfr59.com)及香港聯合交易所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)登載。載有上市規則要求之所有有關資料的整份二零零八年全年報告，亦將於適當時候發送予本公司股東及在上述網頁上載。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
余斌
主席

香港，二零零九年四月十七日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)及黃樂先生；一名非執行董事：吳捷瑞先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。