

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分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*

(已委任臨時清盤人)

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(Provisional Liquidators Appointed)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

截至二零零九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*(已委任臨時清盤人)「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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同二零零八年同期之比較數字。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	6	304,780	564,650
銷售及提供服務成本		<u>(122,854)</u>	<u>(335,813)</u>
毛利		181,926	228,837
其他收入		2,840	4,066
銷售及市場推廣開支		(29,407)	(22,569)
行政開支		(159,466)	(179,831)
投資物業之公平價值變動		14,769	(119,263)
撇減在建中發展物業		(70,623)	—
商譽之減值虧損		—	(66,511)
有關可換股票據之金融衍生工具負債 之公平價值變動		93,162	976,924
出售附屬公司之收益，扣除稅項	14	302,011	—
財務費用	7	(1,883,222)	(189,957)
財務收入	7	1,062	2,982

* 僅供識別

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)溢利	8	(1,546,948)	634,678
所得稅抵免	9	2,386	49,670
本年度(虧損)溢利		<u>(1,544,562)</u>	<u>684,348</u>
其他全面收益：			
綜合海外實體所產生匯兌差額		4,691	186,825
於物業重估儲備扣除之持作發展物業減值虧損		—	(71,151)
有關持作發展物業減值虧損之遞延稅項抵免		—	17,788
出售附屬公司時變現匯兌差額		(157,315)	—
		<u>(152,624)</u>	<u>133,462</u>
本年度全面收益總額		<u>(1,697,186)</u>	<u>817,810</u>
應佔本年度(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人		(1,537,605)	685,128
— 少數股東權益		(6,957)	(780)
		<u>(1,544,562)</u>	<u>684,348</u>
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(1,690,260)	818,528
— 少數股東權益		(6,926)	(718)
		<u>(1,697,186)</u>	<u>817,810</u>
每股(虧損)盈利	11		
— 基本		<u>(104.055 港仙)</u>	<u>46.337 港仙</u>
— 攤薄		<u>(104.055 港仙)</u>	<u>(13.484 港仙)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,111	1,046,987
預付租賃款項 — 非流動部份		501,942	736,550
投資物業		416,951	401,543
持作發展物業		1,061,511	962,867
商譽		15,562	68,316
於聯營公司之權益		631,094	—
		<u>2,628,171</u>	<u>3,216,263</u>
流動資產			
持作出售物業		—	573,808
預付租賃款項 — 流動部份		127,423	494,718
在建中發展物業		198,933	86,268
存貨		—	19,542
貿易及其他應收款項	12	31,956	33,900
出售附屬公司之應收代價	14	1,213,031	—
受限制及已抵押存款		38,547	67,737
現金及現金等值項目		114,719	53,720
		<u>1,724,609</u>	<u>1,329,693</u>
分類為持作待售之資產		—	713,399
		<u>1,724,609</u>	<u>2,043,092</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	418,071	219,761
銀行及其他借貸 — 流動部份		277,627	280,228
可換股票據		2,057,326	—
遞延收入		—	3,779
應付所得稅		120,052	48,080
		<u>2,873,076</u>	<u>551,848</u>
分類為與持作待售資產相關之負債		—	108,884
		<u>2,873,076</u>	<u>660,732</u>
流動(負債淨值)資產淨值		<u>(1,148,467)</u>	<u>1,382,360</u>
總資產減流動負債		<u>1,479,704</u>	<u>4,598,623</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	13	—	63,573
銀行及其他借貸 — 非流動部份		239,150	1,042,480
可換股票據		—	306,337
金融衍生工具負債		—	93,162
附屬公司少數股東貸款		234,690	273,968
遞延稅項負債		157,405	273,674
		<u>631,245</u>	<u>2,053,194</u>
資產淨值		<u>848,459</u>	<u>2,545,429</u>
資本及儲備			
股本		14,777	14,777
儲備		815,874	2,505,918
本公司擁有人應佔權益		<u>830,651</u>	<u>2,520,695</u>
少數股東權益		<u>17,808</u>	<u>24,734</u>
權益總額		<u>848,459</u>	<u>2,545,429</u>

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

2. 清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組

(a) 可換股票據受托人委任接管人

於二零零七年五月四日，本公司發行本金額200,000,000美元於二零一三年到期之4厘息有抵押可換股票據（「票據」或「可換股票據」）。於二零零九年一月一日，票據之未償還本金額／面值為192,000,000美元。根據日期為二零零七年五月四日之信托契據（「信托契據」）、二零零八年一月二十二日之補充契據、票據持有人（「票據持有人」）特別委員會於二零零九年三月三十一日發出之函件，以及於二零零八年六月十日舉行之票據持有人特別委員會會議上之決議案，倘若洲頭咀項目之項目公司未能於二零零九年五月三十一日或以前就該項目取得有關土地使用權證及其他許可證，票據持有人享有自動贖回權利要求本公司贖回票據本金額75,000,000美元（約585,893,000港元）及應計利息（「自動贖回」）。

於二零零九年十一月二日，基於未能於二零零九年五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，以及本公司未能達成自動贖回，信托契據項下之受托人及抵押品受托人（統稱「受托人」）根據持有不少於尚未償還本金額25%票據之持有人以書面要求向本公司發出加速還款通知（「加速還款通知」）。藉著送達加速還款通知，票據之面值192,000,000美元連同應計利息即時到期償還。由於發出加速還款通知，於同日，本公司收到一封由德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）發出之信函，內容提述受托人已委任德勤之黎嘉恩先生、楊磊明先生及Darach E. Haughey先生為票據已抵押之抵押資產（包括對Grand Cosmos Holdings Limited（「Grand Cosmos」）持有所有本公司股權設定之押記、對Sharp Bright International Limited持有Grand Cosmos 100%股權之押記及對本公司若干中介投資控股附屬公司股權設定之押記，統稱「抵押品」）之接管人及經理人。本公司亦於同日收到日期為二零零九年十一月二日之該等中介附屬公司書面決議案副本，批准（其中包括）委任德勤之黎嘉恩先生、楊磊明先生、Darach Eoghan Haughey（何熹達）先生及Yeung Wallace Wai Yim先生為董事以取代該等附屬公司之現任董事，即時生效。

(b) 清盤令呈請令及委任臨時清盤人

於二零零九年十一月六日，本集團之一名債權人向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出清盤令呈請，指稱本公司違反向債權人作出之擔保。於同日，高等法院發出命令，委任安永企業財務服務有限公司之廖耀強先生及閻正為先生為本公司之共同及各別臨時清盤人（「臨時清盤人」）。根據日期為二零零九年十一月六日之高等法院命令，臨時清盤人獲授權（其中包括）(i) 控制及接管本公司之資產；及(ii) 制訂及進行本公司及其附屬公司、聯營公司或本公司持有權益之其他實體業務之重組，以及代表本公司與本公司之債權人訂立和解、妥協或安排，惟任何有關和解、妥協或安排除非及直至高等法院批准，否則不會對本公司債權人具有約束力。本集團業務日常運作在臨時清盤人監督下由現任董事及管理團隊負責。

於二零零九年十一月十七日，臨時清盤人（代表本公司行事）、越天發展有限公司（「越天」，本公司之間接全資附屬公司）、余斌先生（本公司主席（「主席」）兼執行董事）及票據持有人訂立一份條款清單（「第一份條款清單」），當中主要載列出售廣州市城建天譽房地產開發有限公司（「城建天譽」）一間附屬公司之100%權益之所得款項用途框架，以撤銷對本公司提出之清盤法律程序，並撤銷臨時清盤人。於同日，越天董事會已恢復至委任接管人前之架構。

(c) 融通及保證代理人就220,000,000港元之貸款委任接管人

於二零零九年一月二十九日，220,000,000港元借款（「有期貸款」）到期須本集團償還。有期貸款逾期及仍未償還。有期貸款貸款人已作出若干暫緩還款安排及向Sky Honest Investments Corp.（「Sky Honest」）（借款人及本公司間接全資附屬公司）表示同意暫緩對Sky Honest採取強制法律行動，直至建議出售天河項目之80%權益完成為止。建議出售被本公司股東於二零零九年七月十日舉行本公司之股東特別大會上投票反對後，貸款人並無進一步暫緩追討。

於二零零九年十一月九日，雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)(「雷曼兄弟」)(作為有期貸款貸款人之融通代理人及保證代理人)向Sky Honest及其控股公司Chain Up Limited(「Chain Up」)(均為本公司之直接全資附屬公司)送達通知，指稱Sky Honest未能於二零零九年一月二十九日之到期日償還有期貸款，構成Sky Honest與有期貸款貸款人於二零零七年七月二十七日訂立之貸款協議所訂明之違約事件。於同日，雷曼兄弟委任Edward Simon Middleton(杜艾迪)先生及Patrick Cowley(侯伯特)先生(其後於二零一零年二月一日由庄日杰先生及Donald Edward Osborn先生取代)為多份保證文件項下之有期貸款已抵押之抵押資產(包括(i) Sky Honest之全部已發行股本、Chain Up向Sky Honest提供之股東貸款及Chain Up之所有其他資產；及(ii)友邦有限公司(「友邦」)已發行股本之51%、Sky Honest向友邦提供之股東貸款及Sky Honest之所有其他資產)之接管人及經理人。於二零零九年十一月十日，Sky Honest之董事會由Edward Simon Middleton(杜艾迪)先生及Patrick Cowley(侯伯特)先生提名之公司董事取代，作為代表有期貸款代表人行事之接管人。於二零一零年二月二十五日，該公司董事由庄日杰先生及Donald Edward Osborn先生提名之另外兩名公司董事取代，作為代表有期貸款代表人行事之接管人。

(d) 建議償付票據持有人

於二零一零年四月十四日，本公司(由董事會行事)、越天、余斌先生及票據持有人訂立第二份條款清單(「第二份條款清單」)，載列該等訂約方將訂立協議之主要條款。第二份條款清單之詳情於下文「報告期末後事項」一事中披露。

(e) 預期撤回清盤呈請及撤銷臨時清盤人

本公司股份(「股份」)自二零零九年十一月三日起暫停買賣。有關清盤呈請之法院聆訊已押後至二零一零年八月二日。根據第二份條款清單，於償付協議簽訂後七日內，呈請人將提出撤回清盤呈請之申請，而撤銷臨時清盤人預期將於一星期後獲高等法院批准。管理層其後將於復牌條件(包括撤回清盤呈請及撤銷臨時清盤人)獲達成後向聯交所申請恢復股份買賣。

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「新訂／經修訂香港財務報告準則」)

(a) 本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

年內，本集團已採納以下於本集團於二零零九年一月一日開始之財政期間已生效，並由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	改善二零零八年頒佈之香港財務報告準則，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則(修訂)	改善二零零九年頒佈之香港財務報告準則(有關香港會計準則第39號第80段之修訂)
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(修訂本)	貸款成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤產生之責任
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之成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	有關興建房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對境外營運業務淨投資之套期
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶轉讓之資產

採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間內本集團之業績或財務狀況並無重大影響，亦無重大更改本集團之會計政策，惟因採納香港會計準則第1號(修訂本)而導致若干呈列變動，及因採納香港財務報告準則第7號(修訂)增加披露有關按公平價值計量之金融工具之公平價值計量及金融負債之流動資金風險。比較數字已經重列或計入綜合財務報表，以達致一致之呈列方式。由於原先公佈之報表並無變動，故並無呈列二零零八年初之財務狀況表(前稱資產負債表)。

(b) 尚未生效之新訂／經修訂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且對本集團之營運可能相關但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零零九年四月頒佈) ¹ 改善香港財務報告準則第5號(作為改善香港財務報告準則之一部份)(二零零八年五月頒佈) ²
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第39號之修訂	合資格套期項目 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之酬金 — 集團以現金結算以股份為基礎之付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 ²
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 ²
香港會計準則第24號(修訂本)	關連人士披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(修訂本)可能影響收購日期為二零一零年一月一日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權益變動而不會導致失去於附屬公司之控制權之會計處理方式，將以股權交易列賬。

根據「改進二零零九年香港財務報告準則」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，且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。如並無追溯應用修訂所需之資料，則本集團將按採納日期之公平價值確認相關資產及負債，並於保留溢利確認差額。

除此之外，董事正在評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，及彼等預期應用該等新訂／經修訂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。

4. 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頒佈之所有適用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事項。

(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外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成：

- 投資物業；及
- 衍生金融工具。

分類為持作待售之資產及負債按其賬面值及其公平價值扣減出售成本孰低者列賬。

(c) 編製基準

誠如附註2所述，本公司正在進行臨時清盤，高等法院已向董事會委任臨時清盤人，雷曼兄弟及票據持有人亦已委任接管人，而本公司若干附屬公司之董事會已由接管人之代表取代。臨時清盤人獲法院命令授權履行之主要職責包括行使權力保障資產，避免資產耗散及穩定本集團營運，以便（如可能）與持異議債權人妥協，方式為變現資產，所得款項用以償付及與債權人達成債務重組協議。接管人獲委任以根據信托契據及貸款文件所載權力執行押記，主要目標是作出盡職審查管理資產以變現已抵押資產，並將變現所得款項退回有期貸款貸款人及票據持有人。

自獲委任以來，臨時清盤人已審閱及管理本公司之事務，並認為由本集團之現有管理團隊管理本集團之現有業務乃符合本公司之權益（惟部分本集團受接管之附屬公司之董事會有所變動）。儘管接管人獲信託契據及相關擔保協議授權進一步接管抵押資產，票據持有人已於第一份條款清單及第二份條款清單授權暫緩。預期與票據持有人就償付訂立之正式具約束力協議可於緊隨本公佈日期簽立。而代表有期貸款之貸款人的接管人（其乃就Sky Honest之全部股本權益及友邦之51%股本權益以及天河項目之實際51%權益獲委任），看來已採取行動取得Sky Honest及友邦之控制權。因此，董事認為本公司已失去管理權，惟可對決定友邦之財務及營運政策行使重大影響力。

基於上述情況及預期與票據持有人將成功簽立及施行建議清償協議，以及本公司已根據與本集團委任臨時清盤人及接管人前之企業架構相同之架構對其附屬公司施以控制，董事已按綜合基準編製財務報表，惟友邦之股本權益已入賬列為於聯營公司之權益。因此，倘因現時採納之綜合基準不恰當而須解除任何附屬公司之綜合入賬，則須作出調整。

(d) 持續經營

誠如附註2所披露，儘管：

- (i) 於二零零九年一月二十九日到期之有期貸款220,000,000港元仍未償還，導致向友邦及Sky Honest (均為本公司之附屬公司)之董事會委任貸款接管人，作為有期貸款貸款人採取之執行行動；
- (ii) 受托人因本公司一間附屬公司未能就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證而就票據(現時未償還本金額為192,000,000美元)向本公司發出加速還款通知，導致要求本公司即時償還於二零零九年十二月三十一日之票據全部未償還本金額192,000,000美元(約1,499,885,000港元)加應計利息約557,441,000港元。於二零零九年十一月六日，本集團一名債權人向高等法院提出清盤呈請。於同日，高等法院發出命令，委任廖耀強先生及閻正為先生為本公司之臨時清盤人；及
- (iii) 由於票據加速還款，本公司於二零零九年十二月三十一日之流動負債淨額大幅增加至約1,148,467,000港元，而於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值則約為1,382,360,000港元；

綜合財務報表乃按持續經營基準(呈列綜合財務報表採納之基本會計概念)編製。董事經考慮可能對報告期末起計未來十二個月之可預見期間之本集團業績及財務狀況有重大影響之假設及限制後，審慎認為本集團之業務為持續經營業務。主要假設如下：

- (1) 中國之整體經濟表現及影響房地產行業之特定行業參數保持穩定；
- (2) 本集團之一般交易狀況(尤其是供應商及債權人提供之合約性條款)不受上述不符合事項及強制執行訴訟之影響，且並無鑑於潛在申索而加快銀行貸款攤銷，以及並無任何有關相應虧損或損害之申索；

- (3) 發展項目符合政府政策規例，而相關許可證仍具有十足效力及作用。天河項目之土地遭收回之風險將獲解決，並可取得延長建設期之批准；
- (4) 本集團已或將能夠向金融機構額外取得新銀行融資，以按照有關建設時間表撥付天河、洲頭咀及貴陽等項目之在建工程；
- (5) 緊隨本公佈日期後，本公司將按類似與第二份條款清單之償付商業條款，完成與有期貸款貸款人之磋商。本公司於同時亦按對本集團有利之條款與有期貸款之貸款人達成和解。
- (6) 董事相信本公司與本集團與票據持有人擬訂立之償付協議之義務人可履行償付協議項下之該等義務，尤其是向融資者及／或投資者尋求額外財務資源以符合於將出售威斯汀項目所收取之資金用作償付票據後支付任何不足金額之承諾；及

董事相信，本集團將因新融資而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，且並不包括在本集團不能根據持續經營基準繼續經營之情況下須作出之任何調整。

5. 分類報告

採納香港財務報告準則第8號「營運分類」及沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現的資料方式，本集團現分為三個營運部門，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、有關分類的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、折舊及攤銷前的經營盈利(虧損)(「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，管理層亦提供其他有關折舊及攤銷及投資物業公平價值變動之分類資料。

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、未分配銀行及其他借貸、可換股票據及稅項。

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務資料內就資源分配及評估分類表現向本集團之最高級執行管理人員提供之資料)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	其他 千港元	總計 千港元
截至二零零九年					
十二月三十一日止年度					
呈報分類收益					
— 外來及綜合收益	<u>44,912</u>	<u>16,118</u>	<u>243,750</u>	<u>—</u>	<u>304,780</u>
營運業績	4,438	4,350	22,249	—	31,037
加：折舊及攤銷	<u>8,486</u>	<u>6</u>	<u>59,431</u>	<u>—</u>	<u>67,923</u>
除利息、所得稅、折舊及					
攤銷前呈報分類業績					
(經調整EBITDA)					
	<u>12,924</u>	<u>4,356</u>	<u>81,680</u>	<u>—</u>	<u>98,960</u>
投資物業之公平價值變動	—	14,769	—	—	14,769
撇減在建中發展物業	(70,623)	—	—	—	(70,623)
貿易及其他應收款項之					
減值虧損	(534)	—	—	—	(534)
出售附屬公司之收益，					
扣除稅項	130,861	—	171,150	—	302,011
年內產生之資本開支	<u>252,958</u>	<u>—</u>	<u>666</u>	<u>—</u>	<u>253,624</u>
於二零零九年十二月三十一日					
資產					
呈報分類資產	<u>2,461,888</u>	<u>417,946</u>	<u>1,318,519</u>	<u>—</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>—</u>	<u>787,568</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	其他 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					
呈報分類收益					
— 外來及綜合收益	<u>289,886</u>	<u>19,345</u>	<u>255,419</u>	<u>—</u>	<u>564,650</u>
營運業績	32,142	14,420	10,363	517	57,442
加：折舊及攤銷	<u>13,910</u>	<u>10</u>	<u>78,196</u>	<u>—</u>	<u>92,116</u>
除利息、所得稅、折舊及					
攤銷前呈報分類業績					
(經調整EBITDA)					
	<u>46,052</u>	<u>14,430</u>	<u>88,559</u>	<u>517</u>	<u>149,558</u>
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)
年內產生之資本開支	<u>761,128</u>	<u>—</u>	<u>38,083</u>	<u>—</u>	<u>799,211</u>
於二零零八年十二月三十一日					
資產					
呈報分類資產	<u>3,385,042</u>	<u>403,731</u>	<u>1,242,211</u>	<u>—</u>	<u>5,030,984</u>
負債					
呈報分類負債	<u>594,419</u>	<u>21,995</u>	<u>69,893</u>	<u>—</u>	<u>686,307</u>

(b) 呈報分類業績、資產及負債之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業績		
除利息、所得稅、折舊及攤銷前 呈報分類業績(經調整EBITDA)	98,960	149,558
除折舊及攤銷前未分配企業支出	(30,170)	(20,299)
	68,790	129,259
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(67,923)	(92,116)
— 未分配	(4,974)	(6,640)
	(4,107)	30,503
投資物業之公平價值變動	14,769	(119,263)
商譽之減值虧損	—	(66,511)
撇減在建中發展物業	(70,623)	—
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	93,162	976,924
出售附屬公司之收益，扣除稅項	302,011	—
財務費用	(1,883,222)	(189,957)
財務收入	1,062	2,982
	(1,546,948)	634,678
年內產生之資本支出		
— 呈報分類	253,624	799,211
— 未分配	1,419	13,963
	255,043	813,174
資產		
呈報分類資產	4,198,353	5,030,984
受限制及已抵押存款	38,547	67,737
現金及現金等值項目	114,719	53,720
未分配企業資產	1,161	106,914
	4,352,780	5,259,355
負債		
呈報分類負債	787,568	686,307
應付所得稅	120,052	48,080
遞延稅項負債	157,405	273,674
金融衍生工具負債	—	93,162
可換股票據	2,057,326	306,337
未分配銀行及其他借貸	369,083	1,290,440
未分配企業負債	12,887	15,926
	3,504,321	2,713,926

6. 收益

收益指物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務之已收及應收發票淨額。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售物業	—	257,399
租金收入	61,030	51,832
酒店營運	243,750	255,419
	<u>304,780</u>	<u>564,650</u>

7. 財務費用及收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務費用：		
於五年內全數償還之可換股票據利息		
— 本年度攤銷	238,865	156,571
— 加速可換股票據應付負債	1,542,122	—
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	72,955	36,821
— 於五年後全數償還	72,662	74,742
董事短期貸款利息	97	—
其他	241	—
	<u>1,926,942</u>	<u>268,134</u>
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)	(65,760)
於五年內全數償還之銀行及其他借貸利息	(9,357)	(14,807)
	<u>(53,539)</u>	<u>(80,567)</u>
	<u>1,873,403</u>	<u>187,567</u>
其他貸款成本	21,029	4,781
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(11,210)	(2,391)
	<u>9,819</u>	<u>2,390</u>
於損益扣除之財務費用	<u>1,883,222</u>	<u>189,957</u>
財務收入：		
銀行利息收入	1,062	2,669
其他利息收入	—	313
	<u>1,062</u>	<u>2,982</u>

8. 除所得稅前(虧損)溢利

本年度之除所得稅前(虧損)溢利已扣除(計入)下列項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已售原材料成本	24,065	25,002
已售物業成本	—	109,805
預付租賃款項確認為銷售成本	—	90,495
員工成本(包括董事酬金)	67,841	71,325
核數師酬金	1,104	1,160
物業、廠房及設備之折舊	59,213	77,992
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(31)	(6)
於損益扣除之折舊總額	59,182	77,986
預付租賃款項之攤銷	23,168	28,931
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(9,453)	(8,161)
於損益扣除之攤銷總額	13,715	20,770
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(32)	2
貿易及其他應收款項之減值虧損	534	—
	<u>534</u>	<u>—</u>

9. 所得稅抵免

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
海外企業稅		
— 本年度	—	(9,010)
— 往年超額撥備	3,397	1,282
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	—	(22,917)
	<u>3,397</u>	<u>(30,645)</u>
遞延稅項		
— 本年度	(1,011)	53,982
— 往年超額撥備	—	26,333
	<u>(1,011)</u>	<u>80,315</u>
所得稅抵免總額	<u>2,386</u>	<u>49,670</u>

由於本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度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(二零零八年：零港元)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零零八年：25%)之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、貸款成本及相關物業發展開支。

10. 股息

董事並不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零八年：無)。

11. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利及下列數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
用作計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)溢利	(1,537,605)	685,128
潛在攤薄普通股之影響：		
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	—	(976,924)
可換股票據之財務費用(不包括資本化利息)	—	90,811
用作計算每股攤薄虧損之溢利(虧損)	<u>(1,537,605)</u>	<u>(200,985)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,477,687	1,477,291
潛在攤薄普通股對紅利認股權證之影響	—	13,256
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,477,687</u>	<u>1,490,547</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，因任何影響均屬反攤薄，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

12. 貿易及其他應收款項

下表載列有於報告期末之貿易應收款項之賬齡分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期或少於一個月	110	4,191
一至三個月	—	1,000
多於三個月但少於十二個月	—	122
多於一年	—	575
貿易應收款項合計，扣除減值	110	5,888
訂金、預付款項及其他應收款項	31,846	28,012
	31,956	33,900

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。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之信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。

13. 貿易及其他應付款項

下表載列於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期或少於一個月	750	35,678
一至三個月	71	2,761
三個月以上但少於十二個月	538	986
十二個月以上	3,418	5,761
貿易應付款項合計	4,777	45,186
建築成本之應付保質金	—	3,888
應付建築成本	17,474	62,688
就收購附屬公司之應付代價餘額(附註)	—	63,573
從客戶收到之預繳款項		
— 已收買方之預售訂金	246,188	—
— 來自客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	1,980	22,140
有關出售附屬公司之應計交易成本	72,217	—
應計款項及其他應付款項	75,435	85,859
	418,071	283,334
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(418,071)	(219,761)
一年後到期償還款項	—	63,573

附註：

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之代價餘額。根據於二零零八年十月二十日與該債權人訂立之補充協議，由二零零九年一月一日起，應付款項條款改為計息及須於二零一零年十二月三十一日或以前償還。自二零零九年一月一日起，該筆金額重新分類為其他貸款。

14. 出售附屬公司

出售威斯汀項目之100%權益

二零零九年九月十四日及二零零九年十月十三日，越天(本公司附屬公司)與一名第三方海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)分別訂立協議及一項補充協議，據此，越天已有條件同意出售城建天譽之全部股權及轉讓城建天譽結欠越天及海航酒店之股東貸款，而海航酒店已有條件同意向越天作出上述收購。城建天譽之全部股權已經轉讓，及城建天譽結欠越天之股東貸款已轉讓予海航酒店，總代價約為人民幣1,087,710,000元(相等於約1,235,753,000港元)，即物業扣除假定負債約人民幣1,046,901,000元後之總代價人民幣2,200,000,000元及調整。出售事項已於二零零九年十二月二十八日完成。

城建天譽股權之相關資產乃包括廣州威斯汀及天譽大廈之物業(不包括已於二零零八年出售之天譽大廈17至22樓之辦公室物業)。

出售事項所得款項淨額約1,062,656,000港元(扣除交易成本及稅項)須支付予票據持有人，以根據建議和解協議之條款清償票據。

15. 資本承擔

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就有關物業建築及開發成本之已訂約但未於 綜合財務報表撥備之資本開支	<u>1,094,981</u>	<u>1,167,158</u>

16. 報告期末後事項

(a) 與票據持有人之和解

於二零一零年四月十四日，本公司、越天、余斌先生及票據持有人簽訂第二份條款清單以重組票據，該份清單訂明本公司全數償付票據全部未償還本金額192,000,000美元及應計利息，以及載列該等訂約方將訂立償付協議之主要條款，其中包括i)票據持有人同意於二零一零年六月十七日前收取100,000,000美元，並於二零一零年八月三十日前收取53,600,000美元餘款，作為全面且最終償付票據及所有應計利息之款項。償付款項總額為153,600,000美元，即尚未償還票據面值之80%；(ii)倘本公司未能於二零一零年六月十七日前償還100,000,000美元，則票據持有人同意就首個延期月按100,000,000美元收取每年10%比率計算之罰金，且就第二個延期月收取額外罰

金3,334,000美元，即100,000,000美元之3.334%。第二個延期月結束後，票據持有人有權終止償付協議或另授予本公司最多3個月之延展期以償還100,000,000美元，惟就該3個額外延期月每月收取罰金3,334,000美元，即100,000,000美元之3.334%；及(iii)倘本公司未能於二零一零年八月三十日前償還53,600,000美元之餘款，則票據持有人須將償還53,600,000美元之時間延長3個月，於首個延期月收取罰金1,787,024美元，即53,600,000美元之3.334%，且分別於第二及第三個延期月收取額外罰金3,067,280美元，即92,000,000美元之3.334%。第二份條款清單取代第一份條款清單。票據持有人同意授予本公司由具約束力償付協議訂立日期起計四個月之暫緩期以出售、變現或處置任何抵押品，惟本公司不得違反償付協議之條款。

董事擬將出售威斯汀項目之所得款項用作向票據持有人還款，亦正向潛在融資者或投資者尋求額外財務資源以應付不足之金額。儘管訂約方訂立償付協議之期限已失效，惟訂約方已非正式同意延期，並正尋求達致正式具約束力協議。

(b) 有關天河項目之合作協議

於二零一零年二月四日，友邦之附屬公司廣州寰城實業發展有限公司（「寰城」）與廣西廣利貿易有限公司（「廣利」）訂立首份協議（其後由於二零一零年二月二十一日訂立之第二份協議（「廣利協議」）取代），據此，廣利將與相關政府部門磋商及尋求獲取有關天河項目之間置土地問題之特許權，並參與投資項目發展，因此，廣利將於開發天河土地期間享有寰城50%之稅後未來溢利或虧損。

儘管屬廣利協議之條文，惟寰城之董事會並無變動。廣利協議並無訂明寰城之控制權及所有權之變動，而友邦仍有效持有寰城之100%股權，而廣利將參與發展天河項目所產生之溢利或虧損攤分。

根據廣利協議之條款，友邦須於二零一零年四月二十日或之前完成注資人民幣150,000,000元，該期限其後獲廣利延長至二零一零年八月二十日，條件為須於二零一零年四月三十日或之前與有期貸款之貸款人簽立償付協議。於本公佈日期，廣利已表示其願意將期限延長至二零一零年十一月三十日。

倘天河項目之間置土地問題未能解決，則寰城須承擔廣利產生之成本之50%。另一方面，倘寰城未能履行責任或廣利協議內訂明之違約事件發生，則廣利將有權根據廣利協議所訂明之條款，收購天河項目之土地使用權或尋求賠償。

(c) 與清盤令呈請人之和解

於二零一零年一月二十七日，本公司與附屬公司一名債權人(亦為清盤令之呈請人)訂立償付協議(「原有協議」)，據此，本公司同意(其中包括)(i)與票據持有人及受托人簽訂償付協議，以撤回加速還款通知及撤銷接管人；及(ii)於簽訂協議後十日內代表附屬公司向債權人支付不少於30,000,000港元之金額。於本公佈日期，本公司仍未達成上述原有協議之條款，故將無約束效力。因此，本公司及債權人正就延長原有協議之條款，並簽立另一份協議，由與票據持有人簽立建議償付協議之日起生效。

就本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出之獨立核數師報告書之摘錄

對於本集團截至二零零九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。其不表示意見如下：

不表示意見之基礎

綜合基準

誠如綜合財務報表附註4(c)所進一步闡釋，儘管可換股票據(「票據」)持有人及220,000,000港元借貸(「有期貸款」)之貸款人委任Grand Cosmos Holdings Limited(貴公司之直接控股公司)及 貴公司若干中介控股附屬公司之接管人，以及根據法院命令委任 貴公司之臨時清盤人(統稱「該等委任」)，惟董事已按綜合基準編製財務報表，財務報表包括 貴公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。然而，我們並未取得足夠合適之審核證據，以釐定於該等委任後， 貴公司是否仍能在各方面對其附屬公司行使單方面控制權，故無法肯定 貴公司所採納之綜合基準是否適當。倘按照該綜合基準編製綜合財務報表並不適當，則 貴集團可能不須綜合計算相關附屬公司，可能對 貴集團及 貴公司於二零零九年十二月三十一日之資產淨值以及 貴集團擁有人截至該日止年度之應佔虧損構成重大影響。

有關持續經營基準之重大不確定性

在表達我們的意見時，我們已考慮於綜合財務報表內，附註4(d)所披露有關於引致重大不確定性的情況是否足夠。按持續經營基準編製 貴集團及 貴公司之財務報表是否合適，須視乎下列各事項能否達成而定：

- (i) 完成建議與票據持有人及有期貸款貸款人訂立償付之正式具約束力協議（「債務償付協議」）；
- (ii) 達成將載於建議債務償付協議之條款，特別是即使綜合財務報表附註42(b)所進一步闡釋於截至二零零九年十二月三十一日止年度出售附屬公司之銷售代價將用以全數償付票據及／或有期貸款之結餘；及
- (iii) 取得新銀行融資，以為若干物業發展項目提供資金。

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之合適性不表示意見。 貴集團及 貴公司之財務報表並無包括倘若在 貴集團及／或 貴公司不能持續經營之情況下須作出之任何調整。倘若不採用持續經營基準， 貴集團及 貴公司資產的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 貴公司於二零零九年十二月三十一日之資產淨值，以及 貴集團擁有人截至該日止年度之應佔虧損構成重大影響。

不表示意見

鑑於在不表示意見之基礎段落中所描述的事項構成重大影響，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 貴公司於二零零九年十二月三十一日之財務狀況、 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財務報表是否已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製發表意見。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

業務回顧

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團錄得總營業額約305,000,000港元(二零零八年：565,000,000港元)，較去年減少46%。營業額減少，乃主要由於本年度就銷售天譽大廈採納不同會計處理，記錄為出售附屬公司之收益，而為本集團物業發展收益。此外，二零零八年最後一季之經濟危機蔓延，對酒店營運產生溫和不利影響。作為收入來源，酒店收益錄得約244,000,000港元(二零零八年：255,000,000港元)，減少5%。然而，由於天譽大廈佔用率上升，出租投資物業之租金收入令本集團之收益增至約61,000,000港元(二零零八年：52,000,000港元)。

營業額放緩加上票據持有人及債權人採取接管行動產生龐大法律及專業費用8,000,000港元，因此營運業績(未扣除主要來自酒店業務之折舊及預付租賃款項攤銷共約73,000,000港元(二零零八年：99,000,000港元))呈列EBITDA約69,000,000港元(二零零八年：129,000,000港元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，財務費用(包括可換股票據利息之經攤銷實際利息、就貸款而支付予銀行及金融機構之利息)目前尚未資本化為發展成本及約為1,883,000,000港元(二零零八年：190,000,000港元)。財務費用大幅增加乃由於下文句子所述就全面未償還本金額及利息應付予可換股票據持有人之負債加速還款，以及可換股票據累計之複合實際利息支出約194,000,000港元(二零零八年：91,000,000港元)。於二零零九年十一月二日，本公司接獲票據受托人發出之加速還款通知，要求全數償還票據之全部未償還金額192,000,000美元(約1,500,000,000港元)及因違反票據條款而應計之利息。因此，未償還本金額192,000,000美元連同應計利息合共約2,057,000,000港元於報告日於本集團之財務狀況列作流動負債，而票據所含金融衍生工具部份則註銷。加速還款導致本年度損益賬錄得融資成本約1,542,000,000港元。

為應付財政壓力，本集團按總代價人民幣2,200,000,000元(相等於約2,499,000,000港元)向獨立第三方出售其於威斯汀項目之全部權益。交易於二零零九年十二月二十八日完成，故從總代價中扣除買方承擔之負債後，所得款項淨額約1,063,000,000港元將於二零零九年及二零一零年全數收取，並用於贖回票據。出售交易於扣除已確認外匯儲備及交易費用後，錄得特殊出售收益約302,000,000港元。

中國內地經濟復甦帶領物業市場價格及成交量回升，本集團之資產組合價值亦見上升。因此，本集團持有之投資物業或其他資產之估值並無不利調整，惟因大額利息資本化為項目發展成本而錄得減值虧損約71,000,000港元以撇減貴陽項目之賬面值。

經考慮上述特殊項目後，本年度業績錄得股東應佔本年度虧損約1,538,000,000港元(二零零九年：溢利685,000,000港元)。

酒店營運

自爆發全球金融危機以來，前往廣州之商務旅客減少，致使廣州天譽威斯汀酒店之業績在收益及盈利方面均受到影響。來自該業務之收益約244,000,000港元(下跌5%)，而EBITDA約為82,000,000港元，較去年下跌8%。誠如上文所述，出售廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈之交易已於二零零九年十二月完成，本公司已收取大部份銷售所得款項淨額1,070,000,000港元，而餘額將於二零一零年底收取。

投資物業及持作出售物業

擁有32,000平方米甲級辦公樓及9,000平方米商業平台之天譽大廈於二零零九年十二月底出售前佔用率上升，為本集團帶來穩定之收益及盈利。

本集團亦出租位於天譽大廈毗鄰之天譽花園二期約20,000平方米之商業平台，從中取得穩定租金收入。該物業之現佔用率為63%，租戶包括著名企業及美國領事館。

於二零一零年二月，為避免天河項目被廣州市政府視作閒置土地及收回，廣州寰城實業發展有限公司(於中國註冊成立及從事開發天河項目之附屬公司)與廣西廣利貿易有限責任公司(國有企業及獨立第三方)訂立協議，據此，廣利將與相關政府部門磋商及尋求獲取延長建設時間之特許權並參與投資於項目發展，因此，廣利將於發展開發天河項目期間與寰城攤分50%之未來稅後溢利或虧損。

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（「總樓面面積」）合共約 480,000 平方米之高級住宅公寓及社區設施。第一期發展項目涉及總樓面面積約 91,000 平方米，已於二零零九年第二季度開始預售，預期將於二零一零年底交付使用。於本報告日，已預售總樓面面積約 82,000 平方米，成績理想。第二期涉及總樓面面積約 155,000 平方米，預期將於二零一零年未來數月開始預售。

洲頭咀項目

管理層現正辦理審批設計規劃及將土地使用權證從原使用者過戶至項目公司之相關手續。所有許可證手續預期將於二零一零年完成。

天河項目

新消防局大樓正在興建中，消防局之搬遷工作將隨後進行。與政府機關就獲取延長建設期之特許之磋商取得成果，董事相信寰城將能繼續擁有土地使用權，故可確認其於該土地之賬面投資價值。消防局之搬遷工作預期將於本年度稍後時間完成，天河項目亦將於本年度稍後時間施工。

持續經營

由於本公司一間附屬公司未能於二零零九年五月三十一日之延長限期前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，以致一間附屬公司未能償還於二零零九年一月二十九日到期之本金額 220,000,000 港元有期貸款而構成票據條款之違反，因而導致本集團未遵守涉及本金額 200,000,000 美元於二零一三年到期之 4 厘息有抵押可換股票據之信托契據，因此票據受托人及有期貸款貸款人委任接管人，以取代本集團若干附屬公司董事會之現有董事，而該等附屬公司之股份已以票據持有人及貸款為受益人作出抵押。自被接管以來，本公司已與債權人討論進行債務重組方案之可行性。

鑑於下文「展望」一節所詳述與票據持有人及有期貸款貸款人將予達成償付安排及債務重組計劃即將實行，財務報表乃按持續經營基準編製。董事經考慮可能對報告期末起計未來十二個月之可預見期間有重大影響之假設及限制，認為本集團之業務為持續經營業務。主要假設及限制包括：(i) 本公司及其他義務人履行義務；(ii) 成功實行與票據持有人及有期貸款貸款人

將分別訂立之償付協議及重組協議所載之條款；(iii) 中國之整體經濟表現及影響房地產行業之特定行業參數保持穩定；及(iv) 本集團能夠向金融機構額外取得新銀行融資，以按照有關建設時間表撥付天河、洲頭咀及貴陽等項目之在建工程。

展望

於二零一零年四月十四日，本公司與票據持有人簽訂第二份條款清單，以重組票據，訂立全數償付票據全部未償還本金額192,000,000美元連同應計利息，條件為本公司於二零一零年六月十六日前償還100,000,000美元，可延期兩個月於二零一零年八月十七日到期，而餘下53,600,000美元則於二零一零年八月十七日到期，可延期至二零一零年十一月三十日，惟倘兩筆款項於延期月中支付，則須支付若干罰金。董事擬將出售威斯汀項目之所得款項用作向票據持有人還款，亦正向潛在融資者或投資者尋求額外財務資源以應付餘額。為符合償付協議之條款，本公司將就清盤呈請與呈請人達成和解，以撤銷清盤程序及解除臨時清盤人，待下次法院聆訊取得法院批准。撤銷臨時清盤人同時，受托人委任之接管人亦會解除。預期於報告日後，各訂約方將訂立正式具法律約束力償付協議(其條款與第二份條款清單者相似)。

本公司正與有期貸款之貸款人就結欠貸款人之未償還本金額220,000,000港元及累計利息之清償條款進行磋商。討論已近尾聲，惟董事預期有關清償全部申索之協議即將訂立。待簽立本重組協議及若干條款及條件達成後，貸款人委任之接管人將會撤銷。

董事認為清償協議及重組協議為恢復本集團之控制權及營業狀況之重要措施，且符合其持股者之最佳利益。

於二零零九年，全球經濟初步復甦，鑑於政府採取超寬鬆貨幣政策及前所未有之刺激措施，均有助帶動國內房地產業投資上升至紀錄高位。儘管董事預計本年度刺激力度將會放慢，惟收緊貸款及其他緊縮措施可能會穩定價格。鑑於實行票據及有期貸款債務重組將令債務責任大幅減少，本集團將於解決與債權人之財政問題後恢復，日後可望財務狀況更加穩定，業務前景更見光明。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

票據於本業績公佈日期之未償還面值為192,000,000美元(相等於約1,500,000,000港元)，而以每年收益率15%計算及扣除已付票面利息之應計利息為約557,000,000港元。於接獲受託人之加速還款通知要求即時償還截至報告期末之未償還本金額及應計利息後，票據視作流動負債處理，約2,057,000,000港元，而去年同期呈列之票據所含金融衍生工具部份約93,000,000港元則註銷。

假設償付協議及重組協議於報告期末完成，將以出售威斯汀項目之銷售所得款項及新融資之可動用現金全數償付票據及有期貸款及應計利息，則本集團之負債總額約3,504,000,000港元(二零零八年：2,714,000,000港元)將減少至約1,527,000,000港元。除票據及有期貸款外，本集團之負債還包括從商業銀行借入之按揭貸款、附屬公司少數股東墊款、遞延稅項負債、預售所得之預繳款項以及貿易應付款項，共計約1,227,000,000港元(二零零八年：2,094,000,000港元)。負債減少是由於與威斯汀項目有關之銀行貸款於出售時由買方收購令銀行借貸下跌所致。

於二零零九年及二零零八年兩年之報告期末，資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他借貸、有期貸款、可換股票據、少數股東貸款以及其他應付款項，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76%及44%。資產負債比率上升乃由於應付票據按其本金總額重列所致。假設因成功實行償付協議及重組協議而於報告日進行債務重組，則資產負債比率將降低至29%。

由於已收威斯汀項目買方之所得款項(根據債務重組將用作贖回票據及作為本集團之營運資金)，故流動資產增加至約1,725,000,000港元。流動比率為0.6(二零零八年：3.1)。於報告期末，本集團之流動資產及流動負債分別約為1,725,000,000港元及約2,873,000,000港元。相比上一年結日，流動負債因確認票據之全數未償還本金額及應計利息而增加約2,212,000,000港元。

借貸及資產抵押

除限制只能用作在建工程建築成本之存款約22,000,000港元外，被限制作贖回票據及向票據持有人及有期貸款貸款人支付利息之現金賬戶合共約為17,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：68,000,000港元)。除該托管款項外，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之抵押受托人及有期貸款之貸款人。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兩間國內之商業銀行，以取得貸款額為人民幣 221,000,000 元之銀行融資，授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本。於報告期末，除可換股票據外，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸(包括有期貸款)總額約為517,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,323,000,000港元)，其中約278,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：280,000,000港元)(包括有期貸款)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有期貸款則以港元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元略有升值，因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生約5,000,000港元之匯兌收益。於報告期末之外匯儲備約223,000,000港元(因於出售威斯汀項目時確認而減少)會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣於窄幅上落，本集團預期於可預見將來並無重大外幣風險，惟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重大影響。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及美元與港元聯繫匯率制度之任何恆常或重大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

於二零零九年十二月三十一日，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二零零九年財務報表所涵蓋之會計期間內曾於任何時間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，本公司主席與行政總裁之職務現時由余斌先生擔任。董事會認為，目前高效率之管理層足以應付本集團之日常所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並在認為需要時明確劃分董事會及管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

遵守上市規則之標準守則

於本年度，本公司遵守上市規則附錄 10 所載標準守則，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零零九年十二月三十一日止年度全年一直遵守標準守則。

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

審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。審核委員會已審閱本集團之綜合年度業績。

全年業績之公佈

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) 刊載。

延遲寄發年報

由於本公司需要額外時間供印刷商完成印刷工作以及進行翻譯，故預期本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)將須延遲寄發。

預期年報將於二零一零年五月六日前寄發予本公司股東及在上述網址上載。

延遲寄發年報構成違反香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.46條。

其他

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；以及四名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生、鍾麗芳女士及吳捷瑞先生。

應本公司要求，本公司股份自二零零九年十一月三日上午九時三十分起暫停買賣，並將持續暫停直至另行通知為止。

代表
天譽置業(控股)有限公司*
(已委任臨時清盤人)
共同及各別臨時清盤人
廖耀強
閻正為

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司*
(已委任臨時清盤人)
主席
余斌

香港，二零一零年四月三十日

* 僅供識別