



# 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)

### 截至二零零七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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零零六年同期之比較數字。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

#### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列) (附註2)
收益	3	125,631	50,329
銷售及提供服務成本		(65,804)	(19,974)
毛利		59,827	30,355
其他收入		493	349
銷售及市場推廣開支		(9,091)	(128)
行政開支		(134,917)	(43,953)
營運虧損	4	(83,688)	(13,377)
投資物業之公平價值變動		(22,926)	95,634
金融衍生工具負債之公平值變動			
— 可換股票據		267,789	—
— 可換股優先股		(11,507)	—
業務合併折讓		67,965	—
應佔聯營公司溢利(虧損)，扣除稅項		8,251	(112)
財務費用	5	(79,877)	(8,214)
財務收入	5	14,089	4,090
除所得稅開支前溢利		160,096	78,021
所得稅抵免(開支)	6	61,239	(33,152)
本年度溢利		221,335	44,869
應佔：			
— 本公司股權持有人		209,078	46,621
— 少數股東權益		12,257	(1,752)
		221,335	44,869
股息	7	無	無
每股盈利(虧損)			
— 基本	8	17.398 港仙	4.872 港仙
— 攤薄		(1.750 港仙)	4.162 港仙

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列) (附註2)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	1,017,087	1,723
預付租賃款項 — 非流動部份		649,477	165
投資物業		492,325	475,248
持作發展物業		1,529,339	698,945
商譽		118,088	49,655
於聯營公司之權益		—	155,203
收購土地使用權之已付按金		32,408	—
應收貸款 — 非流動部份	10	—	7,963
		<u>3,838,724</u>	<u>1,388,902</u>
<b>流動資產</b>			
持有作出售物業		603,427	676
預付租賃款項 — 流動部份		19,522	3
存貨		31,790	—
貿易應收款項及其他應收款項	10	31,016	19,944
按公平價值計入損益之金融資產		—	630
受限制現金		358,711	—
現金及現金等值項目		63,338	47,993
		<u>1,107,804</u>	<u>69,246</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及其他應付款項	11	241,904	24,612
銀行及其他借款 — 流動部份		242,790	17,991
應付所得稅		24,161	20,627
		<u>508,855</u>	<u>63,230</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>598,949</u>	<u>6,016</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,437,673</u>	<u>1,394,918</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	11	63,573	63,573
銀行及其他借款 — 非流動部份		940,339	82,327
可換股票據		211,946	—
金融衍生工具負債		1,081,572	21,395
附屬公司少數股東貸款		—	244,936
遞延稅項負債		453,561	215,822
		<u>2,750,991</u>	<u>628,053</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,686,682</u>	<u>766,865</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		14,659	12,354
儲備		1,672,023	709,166
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>		<u>1,686,682</u>	<u>721,520</u>
<b>少數股東權益</b>		—	45,345
<b>權益總額</b>		<u>1,686,682</u>	<u>766,865</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策

#### (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」)以及香港公司條例之披露規定編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定之適當披露。此等綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準，與本公司之二零零六年年報所採納者一致。

#### (b) 編製基準

除下列資產及負債按其公平價值列賬(誠如會計政策內所解釋)外，財務報表乃按歷史成本常規法編製而成，

- 投資物業；
- 衍生金融工具；及
- 按公平價值計入損益之金融資產。

於本年度，本集團首次應用所有由香港會計師公會頒佈而與本集團及本公司之業務有關並於本會計期間適用之新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

採納該等新香港財務報告準則對本年或過往會計期間財務報表中已確認款項之確認或計量並無影響，故毋須對過往期間作出調整。

然而，採納「香港財務報告準則第7號 — 金融工具：披露」及「香港會計準則第1號之修訂 — 財務報表之呈列：資本披露」須就金融工具作出更為廣泛的披露以及就資金管理政策作出額外披露。本集團已重訂比較資料以達致更一致的呈列方式。

### (c) 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預計，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表有任何重大影響，除採納香港財務報告準則第3號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)。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法。香港會計準則第27號(修訂本)將影響母公司於附屬公司擁有權權益變動而將不會導致失去控制權之會計處理方式，當中將計入為股本交易。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(修訂本)	借款成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

## 2. 共同控制下的業務合併

於二零零七年五月二十八日，本公司的附屬公司Fine Luck Group Limited (「Fine Luck」)與由余斌先生所全資擁有的Full Ocean Development Inc.(「Full Ocean」)訂立買賣協議。Full Ocean同意向Fine Luck出售其於Long World Trading Limited(「Long World」)全部已發行股本的權益。Long World控制權益的轉移已於二零零七年七月十九日完成。余斌先生於交易前後均為本公司的控股股東。

上述Long World控股權益的轉移被視為共同控制下的業務合併。因此，本集團編製綜合財務報表時已採用香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」的會計原則，猶如Long World控股權益的轉移已於二零零六年一月一日完成。因此，本集團已重列綜合財務報表的比較數據。

合併 Long World 對本集團截至二零零六年十二月三十一日的業績及本集團於二零零六年十二月三十一日的財務狀況的影響概述如下：

<b>綜合收益表</b>	<b>截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (原列)</b>	<b>合併 Long World 千港元</b>	<b>合併調整 千港元</b>	<b>截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (重列)</b>
收益	23,456	27,356	(483)	50,329
銷售及服務之成本	(1,841)	(18,191)	58	(19,974)
毛利	21,615	9,165		30,355
其他收入	114	1,690	(1,455)	349
銷售及市場推廣開支	-	(128)		(128)
行政開支	(17,980)	(26,457)	484	(43,953)
營運溢利(虧損)	3,749	(15,730)		(13,377)
投資物業之公平價值變動	-	95,634		95,634
應佔聯營公司虧損	(112)	-		(112)
財務費用	(2,347)	(5,867)		(8,214)
財務收入	2,636	-	1,454	4,090
除所得稅開支前溢利	3,926	74,037		78,021
所得稅開支	(1,062)	(32,032)	(58)	(33,152)
本年度溢利	<u>2,864</u>	<u>42,005</u>		<u>44,869</u>
<b>應佔：</b>				
— 本公司股權持有人	4,616	42,005		46,621
— 少數股東權益	(1,752)	-		(1,752)
	<u>2,864</u>	<u>42,005</u>		<u>44,869</u>

<b>綜合資產負債表</b>	<b>於二零零六年 十二月三十一日 千港元 (原列)</b>	<b>合併 Long World 千港元</b>	<b>合併調整 千港元</b>	<b>於二零零六年 十二月三十一日 千港元 (重列)</b>
<b>非流動資產</b>	905,451	483,451		1,388,902
<b>流動資產</b>				
待售銷售物業	—	676		676
預付租賃款項 — 流動部份	—	3		3
貿易應收款項及其他 應收款項	8,588	11,457	(101)	19,944
按公平價值計入損益 之金融資產	—	630		630
現金及現金等值項目	44,774	3,219		47,993
	53,362	15,985		69,246
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及其他 應付款項	5,168	36,144	(16,700)	24,612
銀行借款 — 流動部份	—	17,991		17,991
應付所得稅	367	1,669	18,591	20,627
	5,535	55,804		63,230
<b>流動資產(負債)淨值</b>	47,827	(39,819)		6,016
<b>總資產減流動負債</b>	953,278	443,632		1,394,918
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	63,573	—		63,573
銀行借款 — 非流動部份	—	82,327		82,327
金融衍生工具負債	—	—	21,395	21,395
附屬公司少數股東貸款	244,936	—		244,936
遞延稅項負債	100,122	115,700		215,822
	408,631	198,027		628,053
<b>資產淨值</b>	544,647	245,605		766,865
<b>資本及儲備</b>				
普通股股本	10,899	—		10,899
可換股優先股股本	—	—	1,455	1,455
股份溢價賬	446,902	—	277,816	724,718
實繳盈餘儲備	15,497	—		15,497
以股份為基礎之付款儲備	3,584	—		3,584
合併儲備	—	—	(301,662)	(301,662)
法定儲備	—	6,108		6,108
外匯儲備	7,589	11,675		19,264
保留溢利	14,831	227,822	(996)	241,657
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>	499,302	245,605		721,520
<b>少數股東權益</b>	45,345	—		45,345
<b>權益總額</b>	544,647	245,605		766,865

合併 Long World 對本集團截至二零零六年一月一日的權益的影響概述如下：

	於二零零六年 一月一日 千港元 (原列)	合併 Long World 千港元	合併調整 千港元	於二零零六年 一月一日 千港元 (重列)
<b>資本及儲備</b>				
普通股股本	6,407	10		6,417
可換股優先股股本	—	—	1,455	1,455
股份溢價賬	156,007	—	277,816	433,823
實繳盈餘儲備	15,497	—		15,497
可換股票據權益儲備	4,207	—		4,207
合併儲備	—	—	(301,662)	(301,662)
法定儲備	—	6,108		6,108
外匯儲備	1	4,328		4,329
保留溢利	10,215	185,817	(996)	195,036
	<u>192,334</u>	<u>196,263</u>		<u>365,210</u>
<b>權益總額</b>				

### 3. 收益及分類資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。由於本集團超過90%之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。

主要業務如下：

- 物業發展 — 物業發展及物業銷售
- 物業投資 — 物業投資
- 酒店營運 — 酒店營運及相關配套服務
- 項目管理 — 提供物業發展項目管理及室內裝修服務

本集團之收益分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
物業銷售	505	11,920
租金收入	20,462	14,953
酒店營運	102,190	—
物業發展項目管理及室內裝修服務費	2,474	23,456
	<u>125,631</u>	<u>50,329</u>

截至二零零七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二零零六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	物業管理 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零七年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
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	<u>2,420</u>	<u>18,971</u>	<u>102,190</u>	<u>2,474</u>	<u>(424)</u>	<u>125,631</u>
分類業績	<u>(13,190)</u>	<u>10,404</u>	<u>(35,533)</u>	<u>(1,813)</u>		<u>(40,132)</u>
未分類營運開支						<u>(43,556)</u>
營運虧損						(83,688)
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						267,789
– 可換股票據						(11,507)
– 可換股優先股						67,965
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
除所得稅開支前溢利						160,096
所得稅抵免						61,239
本年度溢利						<u>221,335</u>
<b>截至二零零六年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<b>(重列)</b>						
對外銷售	11,920	14,953	–	23,456	–	50,329
分類間之銷售	–	483	–	–	(483)	–
分類收益	<u>11,920</u>	<u>15,436</u>	<u>–</u>	<u>23,456</u>	<u>(483)</u>	<u>50,329</u>
分類業績	<u>(2,782)</u>	<u>11,901</u>	<u>–</u>	<u>12,519</u>		21,638
未分類營運開支						<u>(35,015)</u>
營運虧損						(13,377)
投資物業之公平價值變動		95,634				95,634
應佔聯營公司溢利， 扣除稅項	(112)					(112)
財務費用						(8,214)
財務收入						4,090
除所得稅開支前溢利						78,021
所得稅開支						(33,152)
本年度溢利						<u>44,869</u>



#### 4. 營運虧損

本年度營運虧損已扣除下列項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
已售原料之成本	13,031	1,841
已售物業成本	695	10,109
已確認為銷售成本之未攤銷預付租賃款項	174	2,776
員工成本	46,622	11,304
以股份為基礎之付款開支		
— 員工及董事	3,768	1,386
— 非僱員	8,794	2,198
	12,562	3,584
核數師酬金		
— 本年度	1,380	720
— 往年撥備不足	—	80
物業、廠房及設備之折舊	43,821	369
減：已資本化為持作發展物業之金額	(18)	(4)
於綜合收益表扣除之折舊總額	43,803	365
預付租賃款項之攤銷	12,764	3
減：已資本化為持作發展物業之金額	(6,441)	—
於綜合收益表扣除之攤銷總額	6,323	3
匯兌虧損，淨額	524	4
貿易應收款項及其他應收款項之減值虧損	—	188
共同控制下業務合併所產生之豁免應收董事款項	12,853	22,136
撇銷酒店開業前開支	9,925	—
投資物業之直接營運開支，於年內產生租金收入	3,824	2,919
投資物業之直接營運開支，於年內並無產生租金收入	627	—
	<u>627</u>	<u>—</u>

## 5. 財務費用及收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>財務費用：</b>		
可換股票據利息		
— 於五年內全數償還	—	595
— 於五年後全數償還	78,348	—
附屬公司少數股東貸款之應歸利息	6,020	—
於五年後全數償還之銀行借款利息	47,884	5,867
於五年內全數償還之其他借款利息	12,125	—
	<u>144,377</u>	<u>6,462</u>
減：已資本化為持作發展物業之金額	<u>(72,701)</u>	<u>—</u>
	71,676	6,462
可換股票據金融衍生工具之發行成本	6,905	—
其他借款成本	1,296	1,752
	<u>79,877</u>	<u>8,214</u>
<b>財務收入：</b>		
銀行利息收入	12,076	2,825
其他利息收入	2,013	1,265
	<u>14,089</u>	<u>4,090</u>

## 6. 所得稅抵免(開支)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>即期稅項</b>		
即期稅項 — 香港利得稅		
— 往年撥備不足	(620)	—
即期稅項 — 海外企業稅		
— 本年度	(5,740)	(1,639)
— 往年撥備不足	(43)	—
中國土地增值稅		
— 本年度	—	(58)
— 往年超額撥備	2,631	—
	<u>(3,772)</u>	<u>(1,697)</u>
<b>遞延稅項</b>		
— 本年度	6,522	(31,455)
— 因稅率減少	58,489	—
	<u>65,011</u>	<u>(31,455)</u>
所得稅抵免(開支)總額	<u>61,239</u>	<u>(33,152)</u>

香港利得稅就本年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零六年 : 17.5%) 計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就年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。

預計中國土地增值稅(「土地增值稅」)之撥備乃根據相關中國法律及規例所載之要求而進行。土地增值稅已按增值之累進稅率作出撥備，加上若干寬免扣減包括土地成本、借款成本及相關物業發展開支。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施規例。根據新稅法及實施規例，自二零零八年一月一日起，若干附屬公司之稅率由 33% 變更為 25%。

## 7. 股息

董事並不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零六年 : 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：—

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
用作計算每股基本盈利之盈利	209,078	46,621
<i>潛在攤薄普通股之影響：</i>		
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	(267,789)	—
可換股票據的財務費用(不包括資本化利息)	33,360	—
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(25,351)</u>	<u>46,621</u>
	股份數目	
	千股	千股 (重列)
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,201,764	957,052
<i>潛在攤薄普通股之影響：</i>		
— 可換股優先股(於二零零七年兌換為普通股)	—	145,537
— 紅利認股權證	61,639	16,558
— 認股權	12,074	1,116
— 可換股票據	173,518	—
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>1,448,995</u>	<u>1,120,263</u>

## 9. 物業、廠房及設備

於完成收購若干物業發展項目時，該物業工程已竣工及準備於年內投入使用。酒店物業、作自用之物業及持作出售物業總成本增加約1,626,326,000港元。

## 10. 貿易應收款項及其他應收款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
應收聯營公司之款項	—	4,080
第三方	<u>7,637</u>	<u>2,611</u>
貿易債務人	7,637	6,691
應收貸款		
— 一年內	9,192	8,487
— 一年至兩年	—	7,963
按金、預付款項及其他應收款項	<u>14,187</u>	<u>4,766</u>
	31,016	27,907
流動資產包括之一年內到期款項	<u>(31,016)</u>	<u>(19,944)</u>
一年後到期款項	<u>—</u>	<u>7,963</u>

管理層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信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。

貿易應收款項及其他應收款項包括貿易債務人，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
即期(附註a)	<u>3,832</u>	<u>1,601</u>
逾期少於一個月	156	—
逾期一至三個月	1,892	1,360
逾期多於三個月但少於十二個月	1,154	2,769
逾期多於一年	<u>603</u>	<u>961</u>
於結算日逾期但未減值之金額(附註b)	<u>3,805</u>	<u>5,090</u>
	<u>7,637</u>	<u>6,691</u>

附註：—

- (a) 並無逾期或減值的結餘與各類近期並無拖欠款項記錄的客戶有關。
- (b) 逾期但未減值的結餘與多位與本集團有良好記錄的客戶有關。基於過往經驗，管理層估計賬面值可以悉數收回。

## 11. 貿易應付款項及其他應付款項

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
貿易債權人		18,255	4,422
建築成本之應付保質金	(a)	25,649	—
應付建築成本		128,944	—
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	(b)	63,573	63,573
累計款項及其他應付款項		<u>69,056</u>	<u>20,190</u>
		305,477	88,185
流動負債包括之一年內到期償還款項		<u>(241,904)</u>	<u>(24,612)</u>
一年後到期償還款項		<u>63,573</u>	<u>63,573</u>

貿易應付款項及其他應付款項包括貿易債權人，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
即期或少於一個月	8,462	—
一至三個月	3,467	3
三個月以上但少於十二個月	1,583	40
十二個月以上	<u>4,743</u>	<u>4,379</u>
	<u>18,255</u>	<u>4,422</u>

附註：—

- (a) 就有關建築合約之列明的應付保質金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內。
- (b) 有關款項指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中國廣州海珠區洲頭咀碼頭發展項目（「洲頭咀項目」）之土地使用權證後予以發行，並自發行日期起以年利率8厘計息。

## 12. 資本承擔

二零零七年  
千港元

二零零六年  
千港元

就已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備之資本開支

— 物業建築及開發成本	915,973	833,365
— 收購土地使用權及拆遷費用	286,296	—
	<u>1,202,269</u>	<u>833,365</u>

## 13. 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團向若干銀行就授予若干關連公司的信貸融資而作出擔保。擔保總金額為31,911,000港元(重列)。該等擔保已於二零零七年內解除。

截至二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 14. 結算日後事項

- (a) 廣州譽浚諮詢服務有限公司(「譽浚」)(本公司之間接全資附屬公司)與貴州協輝房地產開發有限公司(「協輝」，為第三方)組成之財團於二零零八年一月十一日之公開招標中標，以收購一幅位於中國貴州省貴陽市之土地(「該土地」)。收購該土地之總代價約為589,100,000港元(人民幣549,400,000元)。於成功投得該土地後，譽浚與協輝已訂立合營企業協議，以成立持有及發展該土地之項目公司。項目公司之55%股權由譽浚持有。
- (b) 於二零零八年一月二十五日，本公司與第三方(一名機構投資者)就本公司出售全資附屬公司之45%至49%股權訂立諒解備忘錄，該全資附屬公司間接持有天河項目。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

年內，本集團錄得收益126,000,000港元，較去年同期50,000,000港元上升150%。本年度純利為221,000,000港元(二零零六年：45,000,000港元)，增幅為393.3%。每股基本盈利為17.398港仙(二零零六年：4.872港仙)。業績有所改善，全賴本集團於年內成功完成收購多個發展項目，其中包括國際知名酒店營運商威斯汀國際所經營首間進駐廣州商業區的五星級酒店 — 廣州天譽威斯汀酒店以及與此相連名為天譽大廈的辦公大樓(「威斯汀項目」)，兩者皆已於年內開始營運。

酒店業務於二零零七年成為本集團的主要經常性收益來源，自二零零七年五月開始試業以來，已為本集團貢獻總收益為102,000,000港元。憑藉經營商的雄厚實力，廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來，房租及入住率均維持高企。酒店業務於年內為本集團帶來盈利為11,000,000港元(除利息、折舊、攤銷及所得稅開支前)。此外，本集團亦透過出租天譽花園二期(「天譽花園物業」)商業平台及天譽大廈的物業，錄得租金收入為20,000,000港元。

本年度業績顯示，股權持有人應佔本年度溢利為209,000,000港元，惟亦錄得營運虧損84,000,000港元。儘管酒店業務自開業以來一直為本集團貢獻現金，惟其經營業績亦因酒店開業前成本10,000,000港元，以及折舊及攤銷費用50,000,000港元而被拖低。財務費用總額80,000,000港元已自本年度損益賬扣除，其中包括可換股票據的攤銷利息及發行成本，以及支付予銀行及金融機構的借貸利息。投資物業於本年度終結時重估產生虧損為23,000,000港元。該等負面影響分別被以下非經營收益抵銷：年終時重估票據所含金融衍生工具負債產生之收益為268,000,000港元；中國企業所得稅稅率下調，減低項目公司透過收購持有之土地升值引致的潛在稅項負債，從而產生遞延稅項抵免58,000,000港元；及就所收購土地及物業權益的公平價值超逾收購成本而確認的收益為68,000,000港元。

本集團繼於年內完成收購後，隨即投入大量資源及人力於廣州的物業發展業務。本集團於二零零七年十二月三十一日的發展項目如下：—

#### 天河項目

於二零零七年七月，本集團收購該項目餘下51%權益，使本集團於該項目的權益增至100%。該佔地7,217平方米的物業項目是廣州商業中心區少數仍可供發展的優質地段。本集團計劃興建一幢總樓面面積約84,150平方米的頂級服務式住宅，此項目將成為廣州地標，預期於二零零八年下半年開始施工。

## 洲頭咀項目

年內，本集團亦已完成綜合洲頭咀地塊的擁有權，現增持至100%股權權益。該項目是位於中國廣州市海珠區洲頭咀一幅土地、總樓面面積約210,000平方米的發展項目。該地盤與白天鵝賓館僅一江之隔，是位於廣州市三條珠江支流匯聚之處，優越地理位置正是其最大賣點。洲頭咀項目將包括多幢位處廣州市中心的全江景摩天大樓，預期於二零零八年年底開始施工。

## 展望

天譽大廈提供約41,000平方米的寫字樓面積及350個車位，已於二零零七年底開始發售及招租，乃廣州天河區內發展完善的商業中心區甲級寫字樓的投資良機。該物業目前的出租率已逾40%，租戶包括跨國公司及領事館。有關銷售的商議亦進展良好，可望於下個財政年度售出高比率的樓面面積。

展望未來，中國物業市場將會逐步整固，惟更嚴厲的規管亦有利促進樓市健康發展。本集團會秉承一貫審慎而進取的土地儲備策略，尋求發展更多具龐大潛力的中國物業項目。於二零零八年一月，本集團夥拍當地一家發展商，透過本集團佔55%股權的合營公司收購貴州省貴陽市一幅地盤面積156,208平方米的土地。該項投資將大幅增加本集團土地儲備組合之可發展總樓面面積至約1,000,000平方米。

## 財務資源及流動資金

### 資本架構及流動資金

收購上述發展項目的所需資金，乃以本公司在二零零七年五月向多家知名機構投資者發行200,000,000美元的可換股票據籌集所得款項撥付。票據按利率4厘票值計息、6年內到期及到期年度收益率為15厘，並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(「該票據」)。發行可換股票據擴闊本公司的潛在股東基礎及增強其資本資源。於結算日已發行的該票據本金額約為1,516,000,000港元(194,000,000美元)，皆因約47,000,000港元(6,000,000美元)已於年內兌換為34,719,555股本公司普通股。該票據所含金融衍生工具負債經重估後價值為1,082,000,000港元，而可換股票據於結算日按未攤銷成本212,000,000港元列賬。



就收購本公司控股股東余斌先生實益擁有之威斯汀項目餘下29%權益及天譽花園物業100%權益，本公司已向余先生發行總值709,000,000港元之可換股優先股作為代價。可換股優先股為不付息、不可贖回及受與該票據相同的調息機制所規限。可換股優先股已悉數兌換為本公司普通股。該項兌換使本集團之權益增加721,000,000港元。

收購天河項目另外51%權益的所需資金，乃以本金額220,000,000港元之金融機構短期貸款撥付。收購威斯汀項目及天譽花園物業產生未支付發展成本155,000,000港元及長期商業貸款963,000,000港元之負債。於年結日，除投資物業按公開市值重估為492,000,000港元外，所有其他物業權益均以成本值或收購時公平價值列賬。倘物業組合按公開市值列賬，則本集團於結算日之應佔總價值為7,822,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之負債總額(主要包括可換股票據、該票據所含金融衍生工具、商業貸款、遞延稅項負債及應付發展成本)增至3,260,000,000港元。於結算日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以權益總額加債務計算)上升至65.9%(二零零六年：47.4%)，而按揭比率(按總債務除以本集團應佔物業權益之公開市值計算)為41.7%。然而，管理層認為資產負債水平仍維持於可接受範圍。

發行該票據增強本集團於收購後之現金狀況，於結算日之結餘為422,000,000港元，當中359,000,000港元為應付可換股票據持有人及一間金融機構利息之儲備，有關款項存放於託管賬戶。本集團之流動資產及流動負債分別為1,108,000,000港元及509,000,000港元，致使流動比率由上年度終結時之1.1上升至2.2。

## **銀行借款及資產抵押**

於二零零七年十二月三十一日，本集團來自一間金融機構及多間商業銀行的借款總額為1,183,000,000港元。該等借款已撥作本集團一般營運資金及收購成本。本集團已抵押其於天河項目之中介控股公司51%股權之權益以及威斯汀項目及天譽花園物業之物業及土地權益之按揭，作為本集團獲授銀行信貸之擔保。此外，本集團已將賬戶中現金合共359,000,000港元及項目公司之若干中介控股公司之股份抵押，並以可換股票據持有人及一間金融機構為受益人，作為可換股票據之擔保。

## **外幣管理**

本集團之物業發展業務在中國進行。其主要業務在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。然而，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來自一間金融機構之貸款則以港元計值。鑑於美元乃與港元掛鈎，預期因該等匯率波動而產生之風險並不重大。由於預期未來人民幣兌港元及美元匯率上調對本集團財務狀況有利，故本集團並無重大外匯波動風險。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。然而，人民幣兌港元及美元之匯率之任何恆常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。

## 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二零零七年全年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按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於現時管理隊伍相對地人數不多，本公司主席與行政總裁之職務現由余斌先生擔任。然而，董事會將不斷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層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

## 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、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 刊登全年業績及年報

本公佈將刊登於本公司網站([www.sfr59.com](http://www.sfr59.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。載有上市規則規定之一切資料的二零零七年年報全文將於稍後刊登於本公司網站及聯交所網站。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零零八年四月十八日

於本公佈刊發日期，董事會包括四名執行董事余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)、黃樂先生及文小兵先生、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。