

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\***  
**SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00059)

## 截至二零一零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」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零零九年同期之比較數字。綜合全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
收益	7	422,812	304,780
銷售及提供服務成本		(353,965)	(122,854)
毛利		68,847	181,926
其他收入		16,188	2,840
銷售及市場推廣開支		(10,522)	(29,407)
行政開支		(64,528)	(150,731)
投資物業之公平價值變動		133,759	14,769
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
清償債項之收益	8	1,077,764	–
應佔聯營公司虧損，扣除稅項		(8,537)	–
出售附屬公司之收益，扣除稅項		–	284,353
財務費用	9	(164,590)	(1,883,222)
財務收入		4,323	1,062
除所得稅前溢利(虧損)	10	1,052,704	(1,555,871)
所得稅(費用)抵免	11	(53,970)	464
本年度溢利(虧損)		998,734	(1,555,407)
其他全面收益：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		92,662	4,717
出售附屬公司時變現匯兌差額		–	(157,575)
		92,662	(152,858)
本年度全面收益總額		1,091,396	(1,708,265)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
<b>應佔本年度溢利(虧損)：</b>			
— 本公司擁有人		<b>987,522</b>	(1,548,450)
— 非控制性權益		<b>11,212</b>	(6,957)
		<u><b>998,734</b></u>	<u>(1,555,407)</u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
— 本公司擁有人		<b>1,079,148</b>	(1,701,339)
— 非控制性權益		<b>12,248</b>	(6,926)
		<u><b>1,091,396</b></u>	<u>(1,708,265)</u>
<b>每股盈利(虧損)</b>			
— 基本	12	<u><b>66.83港仙</b></u>	<u>(104.79港仙)</u>
— 攤薄		<u><b>66.83港仙</b></u>	<u>(104.79港仙)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		2,840	1,111	1,046,987
預付租賃款項		-	-	237,966
投資物業		568,182	416,951	401,543
持作發展物業		2,262,817	1,564,059	1,458,142
商譽		16,214	15,562	68,316
於聯營公司之權益	14	-	631,094	-
出售附屬公司之應收代價 — 非流動部份	15	84,718	-	-
		<u>2,934,771</u>	<u>2,628,777</u>	<u>3,212,954</u>
<b>流動資產</b>				
持作出售物業		133,121	-	960,202
在建中發展物業		362,388	325,750	211,999
存貨		-	-	19,542
出售附屬公司之應收代價 — 流動部份	15	653,673	1,213,031	-
貿易及其他應收款項	16	19,303	31,956	33,900
受限制及已抵押存款		630,213	38,547	67,737
現金及現金等值項目		28,820	114,719	53,720
		<u>1,827,518</u>	<u>1,724,003</u>	<u>1,347,100</u>
分類為持作待售之資產		-	-	713,399
		<u>1,827,518</u>	<u>1,724,003</u>	<u>2,060,499</u>

		於十二月三十一日		於一月一日
	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	17	258,458	418,071	219,761
銀行及其他借貸－流動部份	18	804,689	277,627	280,228
可換股票據		–	2,057,326	–
附屬公司非控股股東提供之 貸款－流動部份		47,998	–	–
遞延收入		–	–	3,779
應付所得稅		130,937	120,052	48,080
		<u>1,242,082</u>	<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>1,242,082</u>	<u>2,873,076</u>	<u>660,732</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<u>585,436</u>	<u>(1,149,073)</u>	<u>1,399,767</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,520,207</u>	<u>1,479,704</u>	<u>4,612,721</u>
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項		–	–	63,573
銀行及其他借貸－非流動部份	18	87,003	239,150	1,042,480
可換股票據		–	–	306,337
金融衍生工具負債		–	–	93,162
附屬公司非控股股東提供之 貸款－非流動部份		173,225	234,690	273,968
遞延收入	19	1,106,861	–	–
遞延稅項負債		197,441	157,405	276,693
		<u>1,564,530</u>	<u>631,245</u>	<u>2,056,213</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,955,677</u>	<u>848,459</u>	<u>2,556,508</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本		14,777	14,777	14,777
儲備		1,903,724	815,874	2,516,997
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>1,918,501</u>	<u>830,651</u>	<u>2,531,774</u>
非控制性權益		37,176	17,808	24,734
<b>權益總額</b>		<u>1,955,677</u>	<u>848,459</u>	<u>2,556,508</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零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主板上市。

本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資以及酒店營運及提供相關配套服務。

### 2. 債務重組、撤銷清盤呈請及解除委任臨時清盤人及接管人

#### (a) 與可換股票據持有人及220,000,000港元有期貨款的貸款人訂立清償協議

由二零零九年十一月起，有關尚未償還本金為192,000,000美元之可換股票據（「票據」或「可換股票據」），代表票據持有人行事之受托人及抵押受托人（統稱為「受托人」）交存通知書加速全數償還該等票據及委任接管人後，本公司與該等票據之持有人（「票據持有人」）及220,000,000港元有期貨款（「Sky Honest貸款」）的貸款人展開一連串磋商。於二零一零年六月七日及二零一零年六月九日，本公司及其若干附屬公司分別與（其中包括）受托人及雷曼兄弟亞洲商業有限公司（清盤中）（「雷曼兄弟」）（作為代表Sky Honest貸款之貸款人行事的融通及擔保代理人）訂立兩項協議，名為票據持有人協議及重組協議，當中載列之條款包括債項經妥協後須償還之金額以及本公司及附屬公司之責任。

#### (b) 清償債權人

於二零一零年七月二十八日，本公司與附屬公司一名債權人訂立補充清償協議，而該名債權人為於二零零九年十一月六日發出的清盤令之呈請人。根據補充清償協議，彼等於二零一零年一月二十七日達成之清償協議內的該等條款已經修訂，以使應付債權人之尚未支付債項（本金約為38,674,000港元加應計利息）的還款期延長至二零一零年十二月三十一日。於二零一零年十二月三十日及二零一一年三月八日，附屬公司與債權人訂立另外兩項補充協議，將償還本金及利息之到期日進一步延長至二零一一年四月三十日。

#### (c) 撤銷清盤呈請及解除委任臨時清盤人

鑑於延期償付安排，清盤令之呈請人申請撤銷清盤令，其後於二零一零年七月九日，香港特別行政區高等法院（「高等法院」）撤銷本公司之清盤令並解除高等法院於二零零九年十一月六日委任之本公司臨時清盤人（「臨時清盤人」）。

**(d) 解除委任接管人**

根據上文(a)所述由受托人與雷曼兄弟訂立的兩項協議，債權人因日期為二零零七年五月四日之信託契據（「信託契據」）及Sky Honest貸款之貸款協議出現違約而委任的接管人，分別於二零一零年七月二十三日及二零一零年七月十五日解除委任。同時，受接管之附屬公司之董事會已恢復至於委任接管人前的原狀，而本集團營運自此亦已恢復正常。

**(e) 清償票據及Sky Honest貸款**

為籌集資金償還票據及Sky Honest貸款，除於二零零九年出售威斯汀項目外，於二零一零年七月，本集團與第三者訂立協議，以出售持有天河項目權益的附屬公司之全部股本權益，有關總代價為人民幣1,090,000,000元（相等於約1,270,100,000港元）。有關交易已經於二零一零年九月完成，收取自出售事項之第一筆代價付款已經用作全數解除票據持有人協議及重組協議內之責任。因此，票據已經於二零一零年十月二十八日註銷，而Sky Honest貸款則於二零一零年十月十四日解除。

**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，其於本集團於二零一零年一月一日開始之財政期間已生效：

香港財務報告準則（修訂）	改善香港財務報告準則
香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表
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
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務合併
香港會計準則第39號之修訂	合資格套期項目
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
香港詮釋第5號	財務報表的列報：借款人對含有按要求 隨時付還條文的有期貸款的分類

*香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務合併」及香港會計準則第27號（修訂本）「綜合及獨立財務報表」*

經修訂會計政策按未來適用法適用於二零零九年七月一日或以後開始的財務期間實行的業務合併。香港財務報告準則第3號的變動包括評估非控制性權益、交易費用的會計處理、或有代價的初始確認及後續計量，以及分階段進行的企業合併。該等變動影響到商譽金額以及收購發生期間的業績及未來業績。由於年內並無任何業務合併交易，因此，採用香港財務報告準則第3號（修訂本）對綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第27號(修訂本)要求，附屬公司中不會導致喪失控制權的所有者權益變動作為與擁有人(以擁有人身份)交易入賬。因此，有關交易在權益中確認。當喪失控制權，在實體中保留的任何權益按其公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。於本年度內，由於並無有關交易，因此，採用香港會計準則第27號(修訂本)對本年度並無影響。

#### *對香港會計準則第17號「租賃」的修訂*

作為二零零九年發出的「改善香港財務報告準則」的一部分，香港會計準則第17號有關租賃土地的分類要求作出了修訂。修訂前，香港會計準則第17號要求本集團將租賃土地歸類為經營租賃，在財務狀況表內將租賃土地列為預付租賃款項。香港會計準則第17號的修訂已刪除有關要求，而要求租賃土地應根據香港會計準則第17號的一般原則(即是否將與租賃資產擁有權有關的絕大部分風險及回報撥歸承租人)歸類。本集團得出如下結論：將有關租賃分類為經營租賃依然合適。因此，採用修訂對本年度及去年的綜合財務報表並無影響。

#### *香港詮釋第5號「財務報表的列報：借款人對含有按要求隨時付還條文的有期貸款的分類」*

該詮釋旨在澄清現有準則香港會計準則第1號「財務報表的列報」。其載有香港會計師公會得出的結論，即有期貸款如果載有條款，給予貸款人無條件權利可要求隨時還款，則有關有期貸款須根據香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債而不論貸款人無須提出因由而援引有關條文的的可能性。

根據香港詮釋第5號的要求，有期貸款如果載有條款，給予貸款人無條件權利可隨時催繳貸款，則在財務狀況表內，有關有期貸款須分類為流動負債。由於本集團的現有會計政策已經符合詮釋的要求，因此，採用詮釋對本年度及去年的綜合財務報表並無影響。

除此之外，採納其他新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表並無重大影響，亦無重大更改本集團之會計政策。

#### **(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(二零一零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(修訂本)	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露：轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>



- <sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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綜合財務報表構成重大影響。

#### 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(「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

除投資物業按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

##### (c) 編製基準

誠如附註2內所詳述，於二零一零年一月一日至二零一零年七月二十三日期間，本公司正在進行臨時清盤，高等法院已委任臨時清盤人，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。

以前，Yaubond Limited (友邦有限公司，「友邦」) 之51%權益及49%權益分別由Sky Honest Investments Corp. (「Sky Honest」) 及Nicco Limited擁有，彼等均為本公司之間接全資附屬公司。於就根據Sky Honest貸款日期為二零零九年十一月九日之擔保文件項下之抵押資產對Sky Honest委任接管人後，本集團已失去對友邦51%股本權益之控制權，而友邦則持有廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)之全部權益，而由接管人所提名之董事已經獲委任加入友邦及Sky Honest之董事會。由於失去友邦董事會之51%表決權，因此，本公司失去監管友邦經營之控制權，惟可對決定友邦之財務及營運政策行使重大影響力。因此，於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之已刊載綜合財務狀況表內，本集團於友邦及寰城之權益分類為「於聯營公司之權益」，而於二零一零年一月一日至二零一零年七月二十三日期間，友邦及寰城之業績已作為應佔聯營公司虧損計入綜合全面收益表。

然而，自從高等法院於二零一零年七月九日撤銷清盤呈請後，Sky Honest及友邦之董事會已經分別於二零一零年七月十五日及二零一零年七月二十三日恢復，而本公司可對其所有附屬公司行使單方面控制權。因此，本集團於友邦及寰城之權益已經由「於聯營公司之權益」重分類至「於附屬公司之權益」。友邦及寰城相關資產及負債之相應項目已經綜合於本集團之綜合財務狀況表內。

於出售附屬公司寰城的事項於二零一零年九月完成時(有關詳情載於附註19)，有關天河項目(其權益先前由寰城直接持有)的相關資產及負債主要包括持作發展物業的成本及遞延稅項負債，其並無終止確認，而在綜合財務狀況表內予以合計，並分類為持作發展物業中「天河項目的淨資產」單項。

於二零一零年十二月完成實行內部公司重組後，於二零一零年十二月三十一日，友邦變為由本公司全資附屬公司Fine Luck Group Limited(晴運集團有限公司)全資擁有。

## 5. 有關租賃土地及土地使用權的會計政策變動

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團更改其有關持作發展以供出售之土地使用權相關的會計政策。持作發展以供出售之土地使用權符合香港會計準則第2號「存貨」中存貨的定義以及香港會計準則第17號「租賃」中租賃土地及土地使用權的定義。以前，根據香港會計準則第17號，持作發展以供出售之土地使用權分類為預付租賃款項，而付款則在租賃期按直線法攤銷。於發展期內，有關預付租賃款項的攤銷，會作為物業的一部分建造成本予以資本化。在發展前及物業落成後發生的攤銷費用在損益中確認。於會計政策變動後，持作發展以供出售之土地使用權根據香港會計準則第2號分類為持作發展／在建中發展物業的存貨，按成本與可變現淨值兩者之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權列作存貨的新分類使本集團財務狀況及其於期間內的表現的列報更為相關。修訂後的處理反映管理層有關使用土地使用權的意向，並使列報與業內慣例趨於一致。

根據香港會計準則第8號「會計政策、更改會計估計和差錯」，會計政策變動已經追溯入賬，而綜合財務報表已經透過轉回以前年度之攤銷費用的方式重列。對綜合財務報表的影響如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>綜合全面收益表</b>		
行政開支減少	(329)	(8,735)
所得稅費用增加	-	1,922
出售附屬公司之收益減少	-	17,658
	<u>(329)</u>	<u>10,845</u>
本公司擁有人應佔溢利(虧損)增加	181	10,845
非控制性權益應佔溢利增加	148	-
	<u>329</u>	<u>10,845</u>
本年度溢利(虧損)增加	<u>329</u>	<u>10,845</u>
本公司普通股擁有人應佔每股盈利(虧損) (基本及攤薄)增加	<u>0.01港仙</u>	<u>0.73港仙</u>

	於十二月三十一日 二零一零年 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 一月一日 千港元
<b>綜合財務狀況表</b>			
預付租賃款項(非流動部份)減少	(1,273,706)	(501,942)	(498,584)
持作發展物業(非流動部份)增加	1,247,491	501,942	495,275
持作出售物業增加	45,674	-	386,394
在建中發展物業(流動部份)增加	-	127,423	125,731
預付租賃款項(流動部份)減少	(19,121)	(127,423)	(494,718)
遞延稅項負債增加	-	-	3,019
保留溢利增加	181	-	10,845
外匯儲備增加	9	-	234
非控制性權益增加	148	-	-
	<u>148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，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
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	總計 千港元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
呈報分類收益				
— 外來及綜合收益	<u>404,989</u>	<u>17,823</u>	<u>—</u>	<u>422,812</u>
營運業績	22,263	8,188	4,512	34,963
加：折舊	237	45	4	286
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報 分類業績(經調整EBITDA)	<u>22,500</u>	<u>8,233</u>	<u>4,516</u>	<u>35,249</u>
投資物業之公平價值變動	—	133,759	—	133,759
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	—	—	(8,537)	(8,537)
收回壞賬	41	—	—	41
資本開支	<u>289,705</u>	<u>—</u>	<u>37,461</u>	<u>327,166</u>
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>				
資產				
呈報分類資產	<u>3,501,726</u>	<u>571,077</u>	<u>29,495</u>	<u>4,102,298</u>
負債				
呈報分類負債	<u>1,512,375</u>	<u>14,482</u>	<u>46,583</u>	<u>1,573,440</u>
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度 (重列)(附註5)</b>				
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>304,780</u>
營運業績	12,724	4,350	22,249	39,323
加：折舊及攤銷	200	6	59,431	59,637
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>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	123,210	—	161,143	284,353
資本開支	<u>252,958</u>	<u>—</u>	<u>666</u>	<u>253,624</u>
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>				
資產				
呈報分類資產	<u>2,461,888</u>	<u>417,946</u>	<u>1,318,519</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>787,568</u>
<b>於二零零九年一月一日(重列)(附註5)</b>				
資產				
呈報分類資產	<u>3,399,140</u>	<u>403,731</u>	<u>1,242,211</u>	<u>5,045,082</u>
負債				
呈報分類負債	<u>594,419</u>	<u>21,995</u>	<u>69,893</u>	<u>686,307</u>

(b) 呈報分類業績以及資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
<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)	35,249	98,960
除折舊前未分配企業支出	(24,790)	(30,170)
	<b>10,459</b>	68,790
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(286)	(59,637)
— 未分配	(188)	(4,525)
	<b>9,985</b>	4,628
投資物業之公平價值變動	133,759	14,769
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
清償債項之收益	1,077,764	—
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	(8,537)	—
出售附屬公司之收益，扣除稅項	—	284,353
財務費用	(164,590)	(1,883,222)
財務收入	4,323	1,062
除所得稅前綜合溢利(虧損)	<b>1,052,704</b>	<b>(1,555,871)</b>
年內產生之資本支出		
— 呈報分類	327,166	253,624
— 未分配	2,045	1,419
	<b>329,211</b>	255,043
	於十二月三十一日	於一月一日
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元 (重列) (附註5)
<b>資產</b>		
呈報分類資產	4,102,298	4,198,353
受限制及已抵押存款	630,213	38,547
現金及現金等值項目	28,820	114,719
未分配企業資產	958	1,161
綜合資產總額	<b>4,762,289</b>	<b>4,352,780</b>
<b>負債</b>		
呈報分類負債	1,573,440	787,568
應付所得稅	130,937	120,052
遞延稅項負債	197,441	157,405
金融衍生工具負債	—	—
可換股票據	—	2,057,326
未分配銀行及其他借貸	891,692	369,083
未分配企業負債	13,102	12,887
綜合負債總額	<b>2,806,612</b>	<b>3,504,321</b>

## 7. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售物業	404,270	—
租金收入	18,542	61,030
酒店營運	—	243,750
	<u>422,812</u>	<u>304,780</u>

## 8. 清償債項之收益

	二零一零年		二零零九年	
	其他借款 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元	千港元
撇減本金	44,000	299,977	343,977	—
回撥應計利息	50,771	683,016	733,787	—
	<u>94,771</u>	<u>982,993</u>	<u>1,077,764</u>	<u>—</u>

## 9. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於五年內全數償還之可換股票據利息		
－本年度攤銷	119,282	238,865
－加速應付予票據持有人之負債	–	1,542,122
－利息附加費	4,153	–
銀行及其他借貸利息		
－於五年內全數償還	43,269	72,955
－於五年後全數償還	5,069	72,662
其他借貸的利息附加費	616	–
董事短期貸款利息	29	97
其他	–	241
	<u>172,418</u>	<u>1,926,942</u>
<i>減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額</i>		
於五年內全數償還之可換股票據利息	–	(44,182)
於五年內全數償還之銀行及其他借貸利息	(8,212)	(9,357)
	<u>(8,212)</u>	<u>(53,539)</u>
	<b>164,206</b>	1,873,403
其他貸款成本	384	21,029
<i>減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額</i>	–	(11,210)
	<u>384</u>	<u>9,819</u>
於損益扣除之財務費用	<b><u>164,590</u></b>	<b><u>1,883,222</u></b>



## 10. 除所得稅前溢利(虧損)

本年度之除所得稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
已售原材料成本	—	24,065
已售物業成本	<b>314,308</b>	—
員工成本(計入董事酬金在內)	<b>19,318</b>	67,841
核數師酬金		
— 本年度	<b>820</b>	1,104
— 去年多計提	<b>(37)</b>	—
物業、廠房及設備之折舊	<b>533</b>	59,213
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	<b>(59)</b>	(31)
於損益扣除之折舊總額	<b>474</b>	59,182
預付租賃款項攤銷	—	4,980
出售物業、廠房及設備之收益	—	(32)
匯兌收益，淨額	<b>(15,268)</b>	(207)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	534
收回壞賬	<b>(41)</b>	—
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

## 11. 所得稅費用(抵免)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
<b>即期稅項</b>		
中國企業稅		
— 本年度	<b>16,487</b>	—
— 往年超額撥備	—	(3,397)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	<b>4,043</b>	—
	<b>20,530</b>	(3,397)
<b>遞延稅項</b>		
— 本年度	<b>33,440</b>	2,933
所得稅費用(抵免)總額	<b>53,970</b>	(464)
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

由於本集團截至二零一零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(二零零九年：零港元)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25% (二零零九年：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。

## 12. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按本公司普通股擁有人應佔溢利(虧損)及下列數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5)
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	<u>987,522</u>	<u>(1,548,450)</u>
	股份數目 千股	千股
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之 普通股加權平均數	<u>1,477,687</u>	<u>1,477,687</u>

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權及可換股票據屬反攤薄，故每股基本盈利(虧損)與每股攤薄盈利相同。

## 13. 股息

董事並不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零九年：無)。

## 14. 於聯營公司之權益

由於Sky Honest貸款之貸款人於二零零九年十一月委任抵押資產的接管人，管理Sky Honest貸款之有關抵押資產(包括於友邦之51%股權，而友邦則為天河項目之全部權益的控股公司)，因此，於二零零九年十二月三十一日，於友邦之權益分類為於聯營公司之權益。委任接管人亦導致友邦及Sky Honest出現董事會變動。董事認為，本公司已因失去友邦董事會51%投票權而失去監管友邦之財務及營運政策之控制權，而僅可於釐定有關政策時行使重大影響力。誠如附註2(d)及4(c)所披露，分別於二零一零年七月十五日及二零一零年七月二十三日，Sky Honest及友邦之董事會已經恢復，而本公司可對該等附屬公司行使單方面控制權。因此，由二零一零年七月二十三日起，本集團於友邦及寰城之權益已經由「於聯營公司之權益」重分類至「於附屬公司之權益」內。友邦及寰城相關資產及負債之相應項目(主要為持作發展物業及遞延稅項負債)已經根據其於重新分類時的賬面值綜合於本集團之綜合財務狀況表內。重新分類並無導致任何損益。

## 15. 出售附屬公司之應收代價

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
威斯汀項目	(a)	52,047	1,213,031
寰城	(b)	686,344	—
		<u>738,391</u>	<u>1,213,031</u>
包括於流動負債一年內到期的款項		<u>(653,673)</u>	<u>(1,213,031)</u>
一年後到期的款項—寰城		<u><u>84,718</u></u>	<u><u>—</u></u>

### 附註：

- (a) 結餘乃有關就出售威斯汀項目應收的最後一期付款餘額，其為無抵押及不計息。約51,422,000港元的款項已經於二零一零年十二月三十一日後收到。根據於二零一零年十二月一日訂立的補充協議，餘額約625,000港元應於二零一一年十二月收到。
- (b) 結餘乃有關就出售寰城應收的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。應收款項的本金約為702,526,000港元(約人民幣593,494,000元)。於二零一零年十二月三十一日，按攤餘成本計量的賬面值約686,344,000港元中，約397,205,000港元的款項已經於二零一零年十二月三十一日後收到。根據有關出售事項的協議及董事對本集團履行協議內所載責任之時間的評估，第二期餘額為數約212,706,000港元(約人民幣180,000,000元)(扣減搬遷成本約8,285,000港元後)應於二零一一年四月收到。最後一期約84,718,000港元，應於二零一三年收到。

## 16. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項，扣除減值，賬齡為即期或少於一個月	76	110
預付建造成本	7,315	5,125
就預售物業預付的直接成本	3,775	21,197
訂金、預付款項及其他應收款項	8,137	5,524
	<u>19,303</u>	<u>31,956</u>

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。於報告期末，本集團並無已逾期但未有計提減值的貿易應收款項。

## 17. 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期或少於一個月	350	750
一至三個月	–	71
三個月以上但少於十二個月	–	538
十二個月以上	3,722	3,418
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	4,072	4,777
應付建築成本	79,739	17,474
從客戶收到之預繳款項		
– 已收買方之預售訂金	70,055	246,188
– 來自買方、客戶及／或租戶之預付款、 租金及其他訂金	12,235	1,980
有關出售附屬公司之應計交易成本	46,744	72,217
銀行及其他借貸的應付利息	10,751	37,081
其他應計費用及其他應付款項	34,862	38,354
	<hr/>	<hr/>
	<b>258,458</b>	<b>418,071</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 18. 銀行及其他貸款

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計息，有抵押			
– 銀行貸款			
(i) 有期貸款及建築貸款		244,082	247,103
(ii) 貨幣市場貸款	(a)	526,076	–
– 其他貸款			
(i) Sky Honest貸款		–	220,000
(ii) 其他	(b)	38,674	49,674
計息，無抵押			
– 其他貸款	(c)	82,860	–
		<hr/>	<hr/>
		891,692	516,777
包括於流動負債一年內到期償還款項		(804,689)	(277,627)
		<hr/>	<hr/>
一年後到期償還款項		87,003	239,150
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 人民幣480,000,000元(約568,182,000港元)的款項已經存入中國一家銀行，以取得香港一家銀行所提供為數67,700,000美元(約526,076,000港元)的貨幣市場貸款。於二零一零年十月十三日，該貸款已被提取並根據票據持有人協議及重組協議償還可換股票據及Sky Honest貸款的尚未支付餘額，以及滿足本集團的營運資金需要。

貨幣市場貸款按香港銀行同業拆息加1.8厘的浮動年利率計算利息，並於二零一一年十月到期償還。

- (b) 該款項為於二零零六年收購附屬公司之應付代價結餘。償還該債項乃以本公司之公司擔保作為抵押，並以年利率20%計息，該款項應於二零一一年四月三十日清償。
- (c) 該項結餘乃應付一名第三方之貸款，以年利率20%計息，且無抵押，並於二零一一年到期償還。

## 19. 遞延收入

於二零一零年七月二十六日，本公司、友邦與第三者海航酒店控股集團有限公司(「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(約1,270,100,000港元)(未計若干調整前)。有關代價調整機制及支付代價時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關減少由本集團承擔的財務費用。

於出售事項完成日期，代價估計約為1,250,610,000港元(因向海航酒店轉移淨資產而增加約44,597,000港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23,304,000港元及40,783,000港元後)。經調整代價與就出售事項發生的估計直接開支約127,566,000港元及自結賬日起超過一年之應收最後尾期款約16,183,000港元現價折扣抵扣後，得自出售事項的淨收入估計約為1,123,044,000港元。

出售事項完成時從海航酒店收到人民幣480,000,000元(約553,761,000港元)的款項(為人民幣600,000,000元的第一期的部份款項)。於二零一零年十二月三十一日，應收餘額約為人民幣593,494,000元，有關詳情載於附註15(b)內。

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，現行協議項下有關交易並非因海航酒店之設計提案變動以及自首筆付款日期起計項目建設延遲超過32個月而導致之建築成本超支引起之成本。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，出售事項須待大部分相關成本可予以可靠確定時，方會確認。出售事項收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而相關成本能夠可靠計量時止。因此，於二零一零年十二月三十一日，出售代價扣除估計開支後記錄為遞延收入。天河項目之相關資產及負債仍被確認，並均全部於綜合財務狀況表內綜合並分類為持作發展物業（詳細見附註4(c)）。

## 20. 資本承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就有關物業建築及開發成本之已訂約 但未撥備之資本開支	<b>1,226,345</b>	<b>1,094,981</b>

## 21. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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218,356,000港元（二零零九年：無）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。有關擔保須於有關物業擁有權證發出時終止。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

年內，本集團錄得總營業額423,000,000港元，較去年增長39%，此乃由於貴陽項目之物業單元落成及出售，於本年度下半年錄得物業銷售額405,000,000港元。此收入來源補償了二零零九年十二月出售本集團產生收入之主要資產威斯汀廣州酒店大樓及天譽大廈辦公大樓導致失去產生自酒店營運之收入及租金收入的減少。然而，本集團繼續從天譽花園二期收取穩定租金收入，其於本年度內產生18,000,000港元。

年內，出售貴陽物業之收入佔發展項目第一期合共856個已落成住宅單元之96%。年內，為了提高市場認知度及在本集團之艱難時刻產生現金流量，本集團致力促進銷售，因此，已訂約之銷售取得吸引而可負擔的價格，平均為每平方米約4,600港元(人民幣4,000元)，以致毛利為54,000,000港元，而利潤率則較低，為13%。

由於本年度集中於物業發展而並非如往年作為酒店擁有人，因此，經營模式有所改變，並且可從本集團之經營開支留意到。於二零零九年，由於發生大額折舊費用及間接費用，因此，酒店營運對損益賬所載之利潤並無重大貢獻。於本年度內，經營開支減少58%至75,000,000港元。儘管上文所述，以及因債務重組及申請批准股份恢復買賣而發生14,000,000港元之法律及專業費用導致本年度之經營開支特別高，然而，本集團之業務經營取得經營溢利10,000,000港元(二零零九年：5,000,000港元(重列))。

然而，本集團錄得擁有人應佔溢利999,000,000港元，其為以下因素合計的結果：(1)成功實行債務重組計劃，據此，本金為192,000,000美元之可換股票據(「票據」)及本金220,000,000港元之貸款(「Sky Honest貸款」)已獲得妥協，減少後之金額相等於尚未償還本金之80%連同所有應計利息獲豁免。重組計劃導致出現收益，其相當於票據及Sky Honest貸款之相關負債減少為數1,078,000,000港元；(2)財務費用大幅下跌至165,000,000港元(而去年則為1,883,000,000港元，此乃主要由於在二零零九年後期，票據持有人交存加速還款要求，導致將票據確認為負債及將所有應計利息全

數入賬，以致去年出現費用1,542,000,000港元)，以及減少了先前有關現已出售之威斯汀項目的利息及Sky Honest貸款有關的利息因債務重組而減少；及(3)重估本集團位於天譽花園二期之商業平台所產生的重估盈餘134,000,000港元。

為籌集資金償還票據持有人及Sky Honest貸款債權人，除於二零零九年出售威斯汀項目外，於二零一零年七月，本公司與第三者訂立協議，以出售附屬公司寰城（其發展天河項目）之全部股本權益，有關總代價為約1,270,000,000港元（人民幣1,090,000,000元），再加上所出售之項目公司的其他資產及有關財務費用及發展費用由本公司承擔所帶來的調整。有關交易已經於二零一零年九月完成，收取自買方之第一筆代價付款大部分已經於二零一零年十月用作全數支付票據及Sky Honest貸款。截至本報告日期為止，已經從天河項目買方收到分期付款合共約911,000,000港元（人民幣770,000,000元），包括部分提前分期付款約201,000,000港元（人民幣170,000,000元）。儘管出售交易完成，然而，由於本公司於協議內有關建造工程完成之時間及建造成本超支金額方面之責任是否妥為履行目前尚未確定，因此，香港會計準則第18號「收益」所載之收入確認準則尚未達到。相關成本未能合理確定，因此，因出售事項而出現之收入並無在本年度內確認，而遞延至大部分相關成本能合理確定時確認。有鑑於計劃中物業建造之正常時間，董事預期，出售事項之收入及收益最遲將會於二零一三年年底（預期有關物業將會於當時落成）全數確認。

本集團目前持有投資物業及兩塊土地供房地產發展之用，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。該物業之現佔用率為70%，租戶包括著名企業及美國領事館。

### **物業發展**

#### **貴陽項目**

本集團持有該發展項目55%權益，為高級住宅公寓，包括總建築面積合共約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完成，其包括三座住宅公寓、會所、停車場及共用設施，有關總建築面積為133,000平方米，其中96%之單元已於二零一零年七月交付給買方，銷售所得款項於本年度內記錄為收入。其餘土地將會分兩期建造，包括九座住宅及商業樓宇、共用設施及停車位，有關總建築面積為458,000平方米。第二期共四座住宅樓宇的總建築面積為161,000平方米，其正在動工，由二零一零年九月起，第二期



整個發展項目已經推出作預售，表現令人滿意。到目前為止，總建築面積約72,000平方米之單元已經訂約，售價為每平方米約4,600港元(人民幣3,900元)至約6,100港元(人民幣5,200元)不等。管理層預期，發展項目第二期將會於二零一一年後期至二零一二年交付給買方。

發展項目第三期包括五座住宅樓宇、共用設施及停車位，有關總建築面積為245,000平方米，其將於二零一三年後期落成。

### *洲頭咀項目*

該項目由一個中外合作合營企業持有，其由本公司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，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。根據合營協議，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

計劃中，在佔地86,557平方米的土地上發展之物業包括7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、停車場設施及商場，有關總建築面積分別約146,000平方米、28,000平方米、13,000平方米、98,000平方米及5,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已經於二零一零年十一月取得土地使用權證，並計劃於二零一一年第二季度展開建造工程，惟仍有待發給建造許可證，而其則須待政府審閱詳細建造計劃完成後，方會發出。

### *持續經營*

前文段落所述之債務重組計劃完成，使本集團之財務狀況穩定下來。全數解除票據及Sky Honest貸款，使本集團之負債大幅減少。此外，貴陽項目的在建中物業預售所帶來之現金流入，使該項目在財務上能自給自足。已收及將收自天河項目買方之分期付款亦增加了本集團的營運資金，有助展開洲頭咀項目之建造工程而無須依賴銀行借款及受到有關財務限制。由於流動資金及負債狀況顯著改善，因此，本年度之財務報表按持續經營基準編製。

## 展望

結清票據持有人及Sky Honest貸款債權人之申索後，本集團之經營業務已經恢復正常，而其資產已不再作為有關抵押。於二零一一年第二季度全數收到天河項目買方之第二期付款約414,000,000港元(人民幣350,000,000元)後，本集團於結算日之自由現金將會進一步增加，而截至本公告日期為止，已經收到約201,000,000港元(人民幣170,000,000元)。憑著手上這些資源，本集團具有穩固基礎可透過其現有發展項目以及透過尋求其他收購機會維持穩定增長。

儘管我們看見環球經濟已經從二零零八年爆發之金融海嘯穩步復甦，然而，新興市場之經濟(尤其是中國)相當熾熱，商品及物業價格均見上升。中國中央政府繼續推出緊縮措施以冷卻不斷上升的價格，預期有關調控策略在未來幾年將會繼續。我們預見將會逐步推出更嚴峻的控制措施，這將會對業界構成嚴重威脅。本集團能幸運地平安度過長達一年之財務危機，且債務重組更為本集團建立穩固基礎，使其維持其於業內之牢固的地位。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於二零一零年十二月三十一日，本集團之負債包括應付商業銀行按揭貸款及建造貸款合共約244,000,000港元(人民幣206,000,000元)、貨幣市場貸款約526,000,000港元(67,700,000美元)(其將於一年內到期，並以短期銀行存款約568,000,000港元(人民幣480,000,000元)作為抵押)、應付兩名第三者之其他無抵押借款合共122,000,000港元，以及附屬公司非控股股東貸款合共221,000,000港元。總債務(不包括以銀行存款作為抵押之貨幣市場貸款)為數587,000,000港元，較去年相應結餘減少2,222,000,000港元。減少的原因為於二零一零年十月全面實行債務重組計劃後終絕票據及Sky Honest貸款所致。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(按負債淨額516,000,000港元(包括銀行及其他借貸(包括貨幣市場貸款)及附屬公司非控股股東貸款之負債，減現金及銀行結餘及作為貨幣市場貸款之抵押的銀行存款)除以擁有人應佔權益加負債淨額計算)為21%。資產負債比率大幅下降反映於年結日之負債水平降低及權益增加。

本集團評估其負債狀況時，債務不包括遞延收入1,107,000,000港元，其為出售天河項目之收益及收入將會於有關本公司履行責任之相關成本可以確定時確認的估計淨代價。

於二零一零年十二月三十一日，流動資產合共1,828,000,000港元，增加104,000,000港元。流動資產包括有關出售天河項目之應收代價及有關出售威斯汀項目之分期付款餘額的流動部分合共654,000,000港元、銀行存款630,000,000港元（為用作貨幣市場貸款融通之擔保的抵押的受限制存款568,000,000港元，以及收取自買方之預售所得款項62,000,000港元（其將會用作支付貴陽項目所發生之建造成本）），以及貴陽項目已落成而未售出之物業及在建中發展物業分別為數133,000,000港元及362,000,000港元。

連同流動資產水平上升，本集團之流動狀況有所改善，這是指由去年之1,149,000,000港元淨流動負債狀況轉為二零一零年十二月三十一日之585,000,000港元淨流動資產狀況。有所改善乃由於本年度內實行債務重組而清償負債，以致短期負債由於二零零九年十二月三十一日之2,873,000,000港元大幅減少至於二零一零年十二月三十一日之1,242,000,000港元。流動狀況改善舒緩了本集團支付短期債務的財政壓力。

#### *借貸及資產抵押*

天譽花園二期以及貴陽項目在建工程及土地之產權已按揭予提供貸款的一間國內之商業銀行，以取得銀行融資，授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本。此外，於二零一零年十二月三十一日，約62,000,000港元之銀行存款（為收取自物業買方之現金）用途限於在建中物業之建造成本。有關67,700,000美元之貨幣市場貸款融通，為取得中國大陸當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，約568,000,000港元之銀行存款已經存入中國大陸銀行賬戶。自從債務重組計劃完成以來，本集團物業發展附屬公司之若干中間控股公司先前用作票據及Sky Honest貸款押記之股份已經解除押記。

#### **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，貨幣市場貸款及可換股票據以美元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元穩步升值，因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生匯兌收益，導致於二零一零年十二月三十一日之外匯儲備315,000,000港元會撥入本集團權益內。鑑於美元與港元掛鉤，而人民幣相對美元及港元呈逐步向上的趨勢，本集團預期於可預見將來並無可能出現的重大不利外幣風險，惟人民幣兌換港元及美元之匯率會升值。此波動將不會對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。

## **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二零一零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。

## **董事進行證券交易之標準守則**

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，確認於截至二零一零年十二月三十一日止年度全年一直遵守標準守則。

## **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買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

## **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。審核委員會已審閱全年財務報表。

## 全年業績及年報之公佈

本業績公佈已於本公司網頁([www.sfr59.com](http://www.sfr59.com))及香港聯合交易所有限公司網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的年報，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網頁上載。

## 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。

由於票據持有人及Sky Honest貸款的貸款人要求加速償還票據及委任接管人，應本公司要求，本公司股份由二零零九年十一月三日上午九時三十分起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通告為止。本公司現正申請批准恢復買賣，現已進入最後程序，惟須待香港聯合交易所有限公司進一步審閱及批准，方可作實。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司\*  
主席  
余斌

香港，二零一一年三月十五日

\* 僅供識別