



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)

年報  
2010

## 目錄

	頁次
公司資料 .....	2
主席報告 .....	3
管理層討論與分析 .....	4
董事及高級管理人員簡介 .....	9
企業管治報告書 .....	11
董事會報告書 .....	17
獨立核數師報告書 .....	26
綜合全面收益表 .....	28
綜合財務狀況表 .....	30
財務狀況表 .....	32
綜合權益變動表 .....	33
綜合現金流量表 .....	34
財務報表附註 .....	35
五年財務概要 .....	105
主要物業詳情 .....	106

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事：

余斌(主席)  
劉日東(副主席)  
黃樂

#### 獨立非執行董事：

蔡樹鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

### 公司秘書

張蓮順

### 審核委員會

蔡樹鈞(主席)  
鄭永強  
鍾麗芳

### 薪酬委員會

鍾麗芳(主席)  
蔡樹鈞  
鄭永強  
余斌

### 提名委員會

余斌(主席)  
蔡樹鈞  
劉日東  
黃樂

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，  
股份代號：00059

### 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  
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(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 法律顧問

香港法例：  
梁達堅律師行  
何文琪律師事務所  
高露雲律師行  
百慕達法例：  
Conyers Dill & Pearman  
中國法例：  
廣東經綸律師事務所  
金杜律師事務所

## 主席報告

二零一零財政年度既具挑戰性，亦十分困難。尚未償還金額為**192,000,000**美元之可換股票據的投資者的受托人要求加速償還貸款，加上要求償還應付以雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)(「雷曼兄弟」)為首之兩個財務機構已於二零零九年一月到期之貸款本金為**220,000,000**港元，觸發二零零九年年底發生之債務危機，導致本公司及其附屬公司面臨前所未有之問題。

於二零零九年後期及二零一零年年中，管理層全力採取行動，在當時低迷的市場環境下分別按合理滿意之價格成功變現威斯汀項目及天河項目，以籌集資金償還應付可換股票據持有人及雷曼兄弟之債項；自此之後，一年以來的爭議最終在二零一零年十月完結。債權人與本公司相互之間達成和解，為各方均帶來共贏局面。對本集團而言，最重要的結果是，其經營業務經歷債務爭議無可避免的影響後，現已回復正常。

於二零一零年十一月，管理層成功取得期待已久的洲頭咀項目土地使用權證，此乃展開項目建造工程的重要里程碑及轉捩點，預期有關工程將會於二零一一年第二季度展開。

債項達成和解，使本集團之流動資金得以改善，而槓桿水平亦有所減低。由於本年度內所汲取之經驗，管理層理解到，本集團進行擴充計劃時維持保守審慎態度，有足夠之營運資金支持，實至關重要。董事已經對本集團之現金流量預測進行分析，並且相信，本集團目前所持有以及於不久將來取得之流動資源可為其位於洲頭咀及貴陽之現有發展項目以及未來在合適機會出現時新增之項目發展提供足夠財務資源。

自二零零八年之金融風暴以來，世界各地之主要經濟體系的寬鬆貨幣政策為整體環球經濟帶來復甦，但是，在不同經濟體系的程度則不同，其中中國大陸正經歷最強勁之增長。然而，大陸熾熱的經濟導致通脹壓力增加，物業價格上升而未受政府措施所壓抑。管理層將會密切注視緊縮措施之影響，並正在制定靈活的策略，以應對未來幾年將會出現之挑戰。

本集團為市場內一個主要發展商，十年目標專注於廣州市之高級物業，而這使命並未改變。我們不會忘記客戶、承包商及供應商、銀行及僱員於年內艱難的時刻對我們的支持。我們謹此感謝這些業務伙伴，並當致力達成我們的使命，繼續擔當值得信賴的發展商，為貴客達到高水準的表現。

主席

余斌

香港，二零一一年三月十五日

## 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，其於本年度內產生租金收入**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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望（續）

#### 業務回顧（續）

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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望(續)

#### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

##### 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貸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，本集團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，而截至本報告日期為止，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。

## 管理層討論及分析

### 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貸合共**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清償票據及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**1,919,000,000**港元加負債淨額**516,000,000**港元計算）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。



## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源(續)

#### 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，於二零二零年十二月三十一日，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，導致於二零二零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。鑑於美元與港元掛鈎，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。

#### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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通，而本集團則就此提供為數**218,000,000**港元之擔保。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。有關擔保須於有關物業擁有權證發出時終止。

#### 僱員

為配合本集團於收購項目後之發展步伐，本集團招聘了合適之優秀員工。於二零二零年十二月三十一日，除執行董事外，本集團僱用**142**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。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

#### 余斌先生(主席)

46歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。彼於中國發展開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾21年經驗。余先生為著名房地產公司廣州天譽房地產開發有限公司之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本集團於二零零七年從其收購若干項目。彼負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

#### 劉日東先生(副主席)

46歲，於二零零五年五月加入本公司。彼持有美國東北路易斯安那大學工商管理碩士學位。劉先生在於香港及中國經營物業代理及開發之企業，擔任高級管理職位逾17年之工作經驗。

#### 黃樂先生

53歲，於二零零五年八月加入本公司。彼在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業，擔任高級管理職位逾25年之工作經驗。

### 獨立非執行董事

#### 蔡澍鈞先生

56歲，於二零零四年十二月加入本公司。彼持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。蔡先生曾為香港之中信集團服務20年，彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼亦為保利(香港)投資有限公司之獨立非執行董事。

#### 鄭永強先生

51歲，於二零零四年十二月加入本公司。彼為香港執業律師。鄭先生持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾23年經驗。鄭先生目前為香港另外三間上市公司(中國投資基金有限公司、英皇證券集團有限公司及神州資源集團有限公司)之獨立非執行董事。

#### 鍾麗芳女士

43歲，於二零零四年十二月加入本公司。彼為香港執業大律師。鍾女士持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。彼在會計、稅務、行政、公司秘書、規管及企業發展方面擁有逾15年專業經驗。鍾女士亦為Far City Mining Limited之獨立非執行董事，該公司在加拿大證券交易所上市。

## 董事及高級管理人員簡介

### 公司秘書

#### 張蓮順女士

48歲，於二零零五年三月加入本集團。彼為香港合資格專業會計師，負責本集團企業層面之財務、會計及公司秘書事務。張女士擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾25年經驗。

### 高級管理層

#### 文小兵先生

42歲，為廣州營運總部行政總裁，負責國內物業發展及投資業務之整體管理。彼畢業於北京大學獲歷史學學士學位，並持國內經濟師專注於勞動經濟之專業資格。文先生在國內擁有逾20年之管理層工作經驗。

#### 林聖杰先生

45歲，為廣州營運總部財務總裁，負責國內整體財務運作。林先生為廣東商學院財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、財務及酒店投資之財務及會計擁有逾20年經驗。

#### 李樂偉先生

54歲，為廣州營運總部營運總裁，負責國內整體地產發展營運。李先生畢業於廣東廣播電視大學，於廣州之酒店及物業管理擁有逾23年經驗。

#### 袁宏芳女士

39歲，為廣州營運總部助理總裁，負責國內整體行政管理工作規劃與發展。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。對財務、行政及物業管理擁有逾16年經驗。

#### 劉龍德先生

58歲，為廣州天河項目總經理，負責該項目的管理運作。劉先生畢業於青島大學機電安裝專業，本科學歷，擁有高級工程師證。對房地產項目建設及管理有逾25年經驗。

#### 唐高新先生

43歲，為廣州洲頭咀項目部副總經理，負責該項目的管理運作。唐先生畢業於湖南大學工業與民用建築專業，本科學歷，擁有建築工程師證。對房地產項目工程管理有逾17年經驗。

## 企業管治報告書

### 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過本公司董事會(「董事會」)及多個具備指定職能之委員會實行企業管治。於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之適用守則條文。

本公司董事(「董事」)概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二零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。

### 董事之證券交易

除透過董事會及多個委員會進行監管外，本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，本公司全體董事確認，彼等於回顧年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

### 董事會

於二零二零年十二月三十一日，董事會由以下六名董事組成：

#### 執行董事

余斌先生(主席)

劉日東先生(副主席)

黃樂先生

#### 獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

吳捷瑞先生已經辭去本公司獨立非執行董事職務，由二零二零年八月一日起生效。

## 企業管治報告書

### 董事會(續)

董事會於二零一零年年度內已舉行七次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
余斌先生(主席)	6/7
劉日東先生(副主席)	4/7 (附註)
黃樂先生	7/7
<b>獨立非執行董事</b>	
蔡樹鈞先生	7/7
鄭永強先生	7/7
鍾麗芳女士	6/7
吳捷瑞先生(於二零一零年八月一日辭任)	4/4

附註：劉日東先生出席率低乃由於其於九月至年結日三個月內住院所致。於本報告日期，劉日東先生仍然在康復過程中，尚未全職工作。

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略，並監管本集團之營運及財務表現。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

董事會職責約章已上載於本公司網站內。

據本公司所知，董事會各委員與主席及副主席間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理企業業務上之責任，已購買了合適之責任保險。

### 主席及行政總裁

本集團目前於日常物業發展業務中維持一隊人數不多但效率高之員工隊伍，以配合本集團之業務發展及增長步伐。由於管理隊伍人數較少，故本公司主席與行政總裁之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍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，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

## 企業管治報告書

### 薪酬委員會

於二零一零年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：主席余斌先生，以及全部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（薪酬委員會主席）。於二零一零年八月一日，吳捷瑞先生辭去薪酬委員會成員職務。

薪酬委員會於二零一零年已舉行兩次會議，全部成員均有出席該兩次會議。討論內容包括(i)調整獨立非執行董事之薪酬；及(ii)二零一零年有關年度酌情花紅及增薪之薪酬策略。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 向董事會就董事會、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬架構及政策作出推薦意見；
2. 釐定董事、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬組合。薪酬組合包括基本薪金、年度花紅、退休及賠償組合；
3. 檢討及批准終止委聘或解僱時給予執行董事及高級管理人員之賠償；
4. 檢討及批准表現目標、評核制度、薪酬條款及條件、年度花紅之數額及分派基準；及
5. 檢討發還開支之政策。

薪酬委員會職責約章已上載於本公司網站內。

### 提名委員會

提名委員會由三名執行董事余斌先生（提名委員會主席）、劉日東先生、黃樂先生及一名獨立非執行董事蔡澍鈞先生組成。

提名委員會於二零一一年三月十一日舉行一次會議，內容包括(i)檢討全體非執行董事之服務條款；及(ii)推舉退任董事於二零一一年股東週年大會重選。全部成員均有出席該會議。

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 建議對董事之基本要求及客觀入職準則；
2. 檢討及批准挑選、提名及委任董事、全體委員會成員及高級管理人員之程序；
3. 定期檢討董事會之架構、規模及成員組合，並就所有該等範疇向董事會提供推薦意見；

## 企業管治報告書

### 提名委員會(續)

4. 覆核符合根據本公司之公司細則及相關監管機構所載之董事聘用年期及履行重選規定；
5. 評估獨立非執行董事之獨立性；及
6. 檢討及批准董事及高級管理人員之兼職政策；及監督設立適當之董事(尤其是主席及行政總裁)接任計劃。

提名委員會職責約章已上載於本公司網站內。

### 審核委員會

於二零一零年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。於二零一零年八月一日，吳捷瑞先生辭去審核委員會成員職務。

審核委員會於二零一零年已舉行兩次會議，內容包括(i)於提交予董事會批准前，對截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之財務報表的審閱；(ii)對內部核數部門所編制之中期及全年內部審核報告披露的結果作檢討及(iii)與首席內部核數師討論，並檢閱集團之內部監控是否有效。於二零一零年四月二十九日舉行之會議，外聘核數師及首席內部核數師亦有出席，為委員會成員提供其有關截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表的審核及一年兩次的內部審核報告的結果。各成員之出席記錄如下：

董事姓名	出席審核委員會 會議次數
蔡澍鈞先生	2/2
鄭永強先生	2/2
鍾麗芳女士	2/2
吳捷瑞先生(於二零一零年八月一日辭任)	2/2

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 審閱賬目及財務呈報過程之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會職責約章載於本公司網站內。

在二零一一年三月十一日舉行之會議上，審核委員會已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 企業管治報告書

### 核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一零年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一零年度審核之委聘已由審核委員會以日期為二零一一年一月十二日之書面決議案審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	已付費用 (港元)
核數服務	
— 本年度	820,000
— 以前年度多計提	(37,000)
非核數服務	
— 申報會計師	1,119,800
— 代墊付費用	32,500
<b>總計</b>	<b>1,935,300</b>

### 與股東及投資者進行溝通

董事會深明與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會，而董事會成員與各委員會成員及外聘核數師均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據上市規則及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。以票選方式表決之結果將於聯交所及本公司網站上刊登。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司在上市規則訂下之時限內，早已適時公佈其年度及中期業績。

由於票據持有人要求加速全數償還由本公司所發行之可換股票據以及代表可換股票據持有人行事之受託人委任接管人及債權人於二零零九年十一月初委任臨時清盤人，因此，股份由二零零九年十一月三日起暫停買賣。於二零一零年六月七日及二零一零年六月九日，本公司與票據持有人及債權人成功就債務重組計劃訂立和解協議，其已經於二零一零年十月十三日全面實行。臨時清盤人的委任已經於二零一零年七月九日解除，而票據持有人及債權人各自所委任之接管人的委任則於與票據持有人訂立恢復協議後不久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。自從股份於二零零九年十一月暫停買賣以來，本公司已作出適當及適時之公佈，以供股東及市場得悉債務重組計劃之發展及用以評估本集團之流動資金、營運及財務狀況之所有重大資料。本公司現正申請批准股份恢復買賣，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。



## 企業管治報告書

### 與股東及投資者進行溝通(續)

本公司謹訂於二零一一年五月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行二零一一年股東週年大會。

### 內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之內部監控制度，而內部監控部門主要負責確保上述制度運作正常。本集團之內部監控制度包括已有界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此一制度旨在協助本集團實現各項業務目標、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。整體而言，此制度是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理失責之風險，以及為協助本集團達致目標而設。

內部核數師已透過審核委員會向董事會匯報其於二零一零年度進行之例行審核結果，並已就內部監控之成效發表推薦意見。內部核數部門發出之中期及全年度內部審核報告亦會由審核委員會討論及審閱。儘管有關審核並無發現任何重大事項，惟發現需加以改進之範疇，管理層已就此採取補救措施。就內部監控制度進行之獨立審核，範圍涵蓋主要財務及營運範疇、遵守監控及風險管理。

### ISO9001:2008認證

於本年度內，作為管理層致力建立優質及可信賴之發展商的形象的一部分，管理層落實評審計劃，朝著符合ISO9001:2008認證資格的房地產發展商的方向邁進。有關計劃將會提升本集團管理其表現的內部監控系統，以促進達到客人期望的水準及建立客人的信任。

該計劃涉及訂立清晰之文件流程作暢順實行及控制用途，現正進行測試，預期將於二零一一年全面實行。在成功實行之情況下，該計劃肯定有助改善本集團之內部監控。

## 董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈其截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 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。

## 董事會報告書

### 債務重組、撤銷清盤呈請及解除委任臨時清盤人及接管人(續)

#### (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)加上對所出售項目公司之其他資產的調整，以及由本公司所承擔之財務成本及發展成本。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主要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。

### 主要業務

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、房地產投資、酒店業務及提供相關輔設服務。

### 分部資料

本集團本年度表現按營業分類報告之分析載於財務報表附註7。

### 業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於綜合全面收益表第28頁至29頁。

董事並不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

### 股本

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司之股本並無變動。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註39。

## 董事會報告書

### 購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納(「二零零五年計劃」)。

於二零零六年八月二十二日，本公司根據二零零五年計劃授出**63,850,000**份可認購本公司股份之購股權。於截至二零零一年十二月三十一日年度內，共有**150,000**份購股權失效。於二零零一年十二月三十一日，餘下**45,900,000**份購股權尚未行使。有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註41。

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註40。

### 可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零零一年十二月三十一日，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司並無儲備(抵扣本公司之實繳盈餘)可供現金分派及/或實物分派。本公司之股份溢價賬約**1,225,000,000**港元可以全數支付紅股之形式分派。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註19。

### 可換股票據

本集團所有可換股票據已經於本年度內償還，有關詳情載於財務報表附註35。

### 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約**2.0%**及**3.8%**。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約**20.4%**及**66.3%**。

據董事所知，各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何其他五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

### 購入、出售或贖回本公司上市股份

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股份。

## 董事會報告書

### 董事及服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

余斌先生(主席)

劉日東先生(副主席)

黃樂先生

#### 獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

吳捷瑞先生(於二零一零年八月一日辭任)

黃樂先生及蔡樹鈞先生將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，根據本公司之公司細則第87(1)條及企業管治常規守則，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 董事於合約之權益

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立對本公司屬重大且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

年內並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於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）之股份、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」）附錄10所載上市公司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(好倉)	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制法團 之權益及／ 或實益擁有人	1,058,112,271 (附註1)	71.61% (附註2)

附註：

- 該等股份包括(i) 94,336,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos Holdings Limited（「Grand Cosmos」）直接持有963,776,271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。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一零年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

## 董事會報告書

## 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

於二零一零年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據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)	行使期	相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註)
劉日東先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	3,000,000	0.20%
蔡澍鈞先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鄭永強先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%

附註：就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一零年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事或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任何權益或淡倉。

## 董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文披露持有購股權外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於競爭業務之權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景地產股份有限公司(「綠景地產」)之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人士概無與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益(而倘彼等為本公司之控股股東，則須根據上市規則第8.10條披露有關權益)。

根據日期為二零零六年七月六日之不競爭契據，余先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司控股股東，余先生會將其(及/或其聯繫人士)所獲得有關中國物業發展項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機(「商機」)及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

## 董事會報告書

### 主要股東

於二零一零年十二月三十一日，據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條須予存置之登記所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)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 相關股份數目	概約 百分比 (附註2)
Sharp Bright	受控制公司之權益	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Grand Cosmos	實益擁有人	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%

附註：

1. Grand Cosmos直接持有之963,776,271股現有股份。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。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一零年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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。

### 關連交易

除綜合財務報表附註48內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一零年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

於附註48內所述之該等交易中並無任何權益之董事認為，交易乃按一般商業條款及於本集團之日常及一般業務過程中進行。



## 董事會報告書

### 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。

### 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，確認於截至二零一零年十二月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註43。

### 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第105頁。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持上市規則所規定之公眾持股量。

## 董事會報告書

### 核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一一年三月十五日

## 獨立核數師報告



Tel : +852 2541 5041  
 Fax : +852 2815 2239  
 www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
 111 Connaught Road Central  
 Hong Kong

電話 : +852 2541 5041  
 傳真 : +852 2815 2239  
 www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
 永安中心25樓

致天譽置業(控股)有限公司\*股東  
 (於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第28至104頁天譽置業(控股)有限公司\*(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編制綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編制綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

\* 僅供識別

## 獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書編號：P03113

香港，二零一一年三月十五日

## 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(a))
<b>收益</b>	<b>8</b>	<b>422,812</b>	<b>304,780</b>
銷售及提供服務成本		<b>(353,965)</b>	<b>(122,854)</b>
毛利		<b>68,847</b>	<b>181,926</b>
其他收入		<b>16,188</b>	<b>2,840</b>
銷售及市場推廣開支		<b>(10,522)</b>	<b>(29,407)</b>
行政開支		<b>(64,528)</b>	<b>(150,731)</b>
投資物業之公平價值變動	20	<b>133,759</b>	<b>14,769</b>
撇減在建中發展物業		<b>-</b>	<b>(70,623)</b>
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動		<b>-</b>	<b>93,162</b>
清償債項之收益	9	<b>1,077,764</b>	<b>-</b>
應佔聯營公司虧損，扣除稅項		<b>(8,537)</b>	<b>-</b>
出售附屬公司之收益，扣除稅項	42(b)	<b>-</b>	<b>284,353</b>
財務費用	10	<b>(164,590)</b>	<b>(1,883,222)</b>
財務收入		<b>4,323</b>	<b>1,062</b>
除所得稅前溢利(虧損)	11	<b>1,052,704</b>	<b>(1,555,871)</b>
所得稅(費用)抵免	15	<b>(53,970)</b>	<b>464</b>
<b>本年度溢利(虧損)</b>		<b>998,734</b>	<b>(1,555,407)</b>
<b>其他全面收益：</b>			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<b>92,662</b>	<b>4,717</b>
出售附屬公司時變現匯兌差額	42(b)	<b>-</b>	<b>(157,575)</b>
		<b>92,662</b>	<b>(152,858)</b>
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>1,091,396</b>	<b>(1,708,265)</b>

## 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(a))
<b>應佔本年度溢利(虧損)：</b>			
—本公司擁有人	16	987,522	(1,548,450)
—非控制性權益		11,212	(6,957)
		<b>998,734</b>	<b>(1,555,407)</b>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
—本公司擁有人		1,079,148	(1,701,339)
—非控制性權益		12,248	(6,926)
		<b>1,091,396</b>	<b>(1,708,265)</b>
<b>每股盈利(虧損)</b>			
—基本	17	66.83港仙	(104.79港仙)
—攤薄		66.83港仙	(104.79港仙)

## 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	二零零九年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
		(重列)	(重列)
		(附註5(a))	(附註5(a))
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	19	2,840	1,111
預付租賃款項		-	-
投資物業	20	568,182	416,951
持作發展物業	21	2,262,817	1,564,059
商譽	22	16,214	15,562
於聯營公司之權益	23	-	631,094
出售附屬公司之應收代價－非流動部份	24	84,718	-
		<b>2,934,771</b>	<b>2,628,777</b>
			<b>3,212,954</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	27	133,121	-
在建中發展物業	21	362,388	325,750
存貨		-	-
出售附屬公司之應收代價－流動部份	24	653,673	1,213,031
貿易及其他應收款項	29	19,303	31,956
受限制及已抵押存款	30	630,213	38,547
現金及現金等值項目	31	28,820	114,719
		<b>1,827,518</b>	<b>1,724,003</b>
			<b>1,347,100</b>
分類為持作待售之資產		-	-
		<b>1,827,518</b>	<b>1,724,003</b>
			<b>2,060,499</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	32	258,458	418,071
銀行及其他借貸－流動部份	34	804,689	277,627
可換股票據	35	-	2,057,326
附屬公司非控股股東提供之貸款－流動部份	36	47,998	-
遞延收入		-	-
應付所得稅		130,937	120,052
		<b>1,242,082</b>	<b>2,873,076</b>
			<b>551,848</b>
分類為與持作待售資產相關之負債		-	-
		<b>1,242,082</b>	<b>2,873,076</b>
			<b>660,732</b>
流動資產(負債)淨值		<b>585,436</b>	<b>(1,149,073)</b>
總資產減流動負債		<b>3,520,207</b>	<b>4,612,721</b>

## 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	二零零九年 千港元
			(重列)	(重列)
			(附註5(a))	(附註5(a))
<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	34	87,003	239,150	1,042,480
可換股票據	35	-	-	306,337
金融衍生工具負債	35	-	-	93,162
附屬公司非控股股東提供之貸款—非流動部份	36	173,225	234,690	273,968
遞延收入	37	1,106,861	-	-
遞延稅項負債	38	197,441	157,405	276,693
		<b>1,564,530</b>	<b>631,245</b>	<b>2,056,213</b>
<b>資產淨值</b>				
		<b>1,955,677</b>	<b>848,459</b>	<b>2,556,508</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	39	14,777	14,777	14,777
儲備	40	1,903,724	815,874	2,516,997
本公司擁有人應佔權益		<b>1,918,501</b>	<b>830,651</b>	<b>2,531,774</b>
非控制性權益		<b>37,176</b>	<b>17,808</b>	<b>24,734</b>
權益總額		<b>1,955,677</b>	<b>848,459</b>	<b>2,556,508</b>

代表董事會

董事  
余斌董事  
劉日東



## 財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	25	2,146,056	2,622,232
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	25	22,409	15,167
預付及其他應收款項		420	696
受限制及已抵押存款	30	-	16,885
現金及現金等值項目	31	292	51
		23,121	32,799
<b>流動負債</b>			
應計及其他應付款項	32	4,895	16,288
財務擔保合約	33	41,870	52,260
其他借貸	34	47,348	-
應付附屬公司款項	25	866,411	-
可換股票據	35	-	2,057,326
		960,524	2,125,874
<b>流動負債淨額</b>		<b>(937,403)</b>	<b>(2,093,075)</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,208,653</b>	<b>529,157</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	39	14,777	14,777
儲備	40	1,193,876	514,380
<b>權益總額</b>		<b>1,208,653</b>	<b>529,157</b>

代表董事會

董事  
余斌董事  
劉日東

## 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													非控制性權益	總計	
	股本	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之儲備		物業重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利				小計
				儲備	儲備							(累計虧損)	儲備			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>																
於二零零九年一月一日，如前列報有關土地使用權的會計政策變更的影響(附註5(a))	14,777	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	376,128	-	6,158	1,134,543	2,520,695	24,734	2,545,429		
	-	-	-	-	-	-	-	234	-	-	10,845	11,079	-	11,079		
重列	14,777	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	376,362	-	6,158	1,145,388	2,531,774	24,734	2,556,508		
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,548,450)	(1,548,450)	(6,957)	(1,555,407)		
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(152,889)	-	-	-	(152,889)	31	(152,858)		
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(152,889)	-	-	(1,548,450)	(1,701,339)	(6,926)	(1,708,265)		
儲備間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,158)	6,158	-	-	-		
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	-	216	-	-	-	-	-	-	-	216	-	216		
於二零零九年十二月三十一日	14,777	1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	223,473	-	-	(396,904)	830,651	17,808	848,459		
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>																
於二零一零年一月一日	14,777	1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	223,473	-	-	(396,904)	830,651	17,808	848,459		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	987,522	987,522	11,212	998,734		
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	91,626	-	-	-	91,626	1,036	92,662		
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	91,626	-	-	987,522	1,079,148	12,248	1,091,396		
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	8,702	-	-	8,702	7,120	15,822		
購股權失效而以以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	-	(42)	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-		
於二零一零年十二月三十一日	14,777	1,224,954	15,497	12,887	31,479	(301,662)	6,108	315,099	8,702	-	590,660	1,918,501	37,176	1,955,677		

## 綜合現金流量表

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(a))
經營業務產生現金淨額	42(a)	45,944	93,234
<b>投資活動</b>			
已收取利息		4,323	1,062
收到去年出售附屬公司的代價		1,108,840	-
出售附屬公司，扣除所出售現金 對聯營公司出資	42(b)	557,422 (124,906)	(31,651) -
添置持作／在建中發展物業		(308,439)	(242,511)
支付於往年度完成物業之建造成本		-	(60,720)
購入物業、廠房及設備		(2,174)	(2,488)
出售物業、廠房及設備之所得款項		75	144
投資活動產生(所用)現金淨額		1,235,141	(336,164)
<b>融資活動</b>			
受限制及已抵押存款(增加)減少		(592,221)	29,229
新增銀行及其他借貸		606,833	487,348
償還銀行及其他借貸		(200,036)	(172,962)
支付可換股票據		(1,175,580)	-
董事短期貸款墊款		2,000	15,031
償還董事短期貸款		(2,000)	(15,031)
附屬公司非控股股東償還貸款		(7,289)	(39,664)
融資活動(所用)產生現金淨額		(1,368,293)	303,951
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(87,208)	61,021
匯率變動之影響		1,309	(22)
年初之現金及現金等值項目		114,719	53,720
年末之現金及現金等值項目	31	28,820	114,719

## 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

天譽置業(控股)有限公司\*(「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。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司為Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)，而本公司董事(「董事」)認為，其最終控股公司為Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)。Grand Cosmos及Sharp Bright均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。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、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。

\* 僅供識別

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 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(續)

## (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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 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貨款的分類

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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 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」)(續)

## (a) 本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港詮釋第5號「財務報表的列報：借款人對含有按時付還條文的有期貨款的分類」

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，即有期貨款如果載有條款，給予貸款人無條件權利可要求隨時還款，則有關有期貨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可能性。

根據香港詮釋第5號的要求，有期貨款如果載有條款，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，有關有期貨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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 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

除附註5所載會計政策所闡述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。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 4. 編製基準(續)

## (c) 編製基準(續)

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37)，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。有關進一步詳情載於附註21、37及42(b)內。

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。

## (d) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註6。

## (e) 功能及呈列貨幣

本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

由於本公司管理層採用港元控制及監控本集團之表現及財務狀況，故綜合財務報表以港元呈列。

## 5. 主要會計政策

## (a) 有關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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (a) 有關土地使用權的會計政策變動(續)

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	<b>(329)</b>	<b>(8,735)</b>
所得稅費用增加	-	1,922
出售附屬公司之收益減少	-	17,658
	<b>(329)</b>	<b>10,845</b>
本公司擁有人應佔溢利(虧損)增加	<b>181</b>	<b>10,845</b>
非控制性權益應佔溢利增加	<b>148</b>	-
本年度溢利(虧損)增加	<b>329</b>	<b>10,845</b>
本公司普通股擁有人應佔每股盈利(虧損) (基本及攤薄)增加	<b>0.01港仙</b>	<b>0.73港仙</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (a) 有關土地使用權的會計政策變動(續)

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	千港元	千港元	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	<b>(1,273,706)</b>	(501,942)	(498,584)
持作發展物業(非流動部份)增加	<b>1,247,491</b>	501,942	495,275
持作出售物業增加	<b>45,674</b>	–	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	<b>(19,121)</b>	(127,423)	(494,718)
遞延稅項負債增加	–	–	3,019
保留溢利增加	<b>181</b>	–	10,845
外匯儲備增加	<b>9</b>	–	234
非控制性權益增加	<b>148</b>	–	–

## (b) 企業合併及綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘及未變現溢利均因此而全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易提供證據表明所轉讓資產出現減值，在該情況下，虧損會在損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。為使附屬公司的會計政策與集團內其他成員採用的會計政策一致，必要時已對附屬公司的財務報表進行調整。

*由二零一零年一月一日起的企業合併*

購買附屬公司和業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團(作為購買方)於購買日所轉讓的資產、發生的負債、以及發行的股本權益的公允價值。所取得的可辨認資產及所承擔的負債主要按購買日的公平價值計量。本集團先前於被購買方中所持有的股本權益按購買日的公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。本集團可逐筆交易選擇按公平價值或按應佔被收購方可辨認淨資產的比例份額計量非控制性權益。與購買相關的成本在發生時支銷。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策(續)

#### (b) 企業合併及綜合基準(續)

*由二零一零年一月一日起的企業合併(續)*

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的後續調整相應調整商譽，但僅限於反映因獲得關於購買日公平價值的更有利信息而引致的、在計量期間(購買日後最多12個月)內發生的調整。分類為資產或負債的或有代價的所有其他後續調整應在損益中確認。

不會導致喪失控制權的本集團附屬公司權益變更作為權益交易核算。本集團的權益及非控制性權益的賬面值會作出調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變更。調整非控制性權益的金額與所支付或收取代價的公平價值兩者之間的差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i)所收取代價的公平價值和保留的任何權益的公平價值的總額；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制性權益先前的賬面值。先前就附屬公司在其他全面收益中確認的金額的核算方法與倘若有關資產或負債被出售所需者相同。

收購後，非控制性權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額加非控制性權益應佔後續權益變動的份額。全面收益總額會歸屬於非控制性權益，即使這樣會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

*於二零一零年一月一日前的企業合併*

於進行收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按其於收購日期之公平價值計量。少數股東之權益乃按少數股東佔已確認資產及負債之公平價值之比例列賬。

本集團就企業合併發生的交易費用(有關發行債務或權益證券者除外)已資本化為收購成本的一部分。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司股本之權益，超額部份和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利，本集團之權益會獲分配所有該等溢利，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (b) 企業合併及綜合基準(續)

於二零一零年一月一日前的企業合併(續)

本集團處理與少數股東權益交易時所應用的政策和與本集團以外人士進行交易相同。出售予少數股東權益而導致本公司出現損益者在損益中確認。從少數股東權益購買會導致出現商譽，其為所支付的任何代價與所取得應佔附屬公司淨資產賬面淨值的份額兩者之間的差額。

## (c) 附屬公司

附屬公司指本公司能夠對其行使控制權之實體。倘本公司直接或間接有權監管一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲利，控制權即存在。於評估控制權時，會計及現時可行使之潛在投票權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

## (d) 聯營公司

凡本集團有權參與(但非控制或共同控制)決定另一企業之財務及營運政策，該另一企業即列為聯營公司。聯營公司採用權益法入賬，據此，該等公司最初按成本確認，其後其賬面值就本集團攤佔之聯營公司淨資產收購後變動作出調整，惟數額超過本集團於聯營公司權益之虧損除外，除非，本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司進行交易產生之損益僅以無關連投資者於該聯營公司之權益為限予以確認。投資者應佔聯營公司因該等交易而產生之損益與該聯營公司之賬面值對銷。

本集團就聯營公司時所支付超出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債之公平價值之任何溢價予以資本化及計入聯營公司之賬面值，而投資之全部賬面值須透過比較其賬面值與其可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本之較高者)進行減值測試。

## (e) 共同控制實體

共同控制實體乃根據合約安排下之合營企業，據此，本集團及其他人士進行須受共同控制之經濟活動，而概無任何一方參與人士對該經濟活動擁有單獨控制權。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策(續)

#### (e) 共同控制實體(續)

於共同控制實體之權益乃以比例合併法計入綜合財務報表內。本集團應佔各共同控制實體之資產、負債、收入及開支，乃逐一項目與本集團之同類項目合併處理。就於共同控制實體之權益支付之任何超出本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值之溢價，乃以附註5(f)內所載之商譽政策處理。

本集團與共同控制實體進行交易產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於該實體之權益為限予以確認。投資者應佔該共同控制實體因該等交易而產生之溢利及虧損與該共同控制實體因該等交易而產生之資產或負債對銷。

#### (f) 商譽

商譽初始按成本確認，即所轉讓的代價及就任何非控制性權益確認的金額的總額超過所取得的可辨認資產、負債和或然負債的公平價值的部分。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值(「業務合併折讓」)，則超出之金額於重新評估後於收購日期在損益確認。

商譽以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於損益確認，且不會在其後期間撥回。

#### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (g) 物業、廠房及設備(續)

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本方包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按足以在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

傢俬、裝置及裝修	2至5年
汽車	4至5年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

## (h) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量。於初次確認後，投資物業乃使用公平價值模式按其公平價值計量。公平價值之變動於產生期間於損益內確認。

## (i) 持作／在建中發展物業

持作／在建中發展物業乃按成本減去任何可識別之減值虧損列賬。物業成本包括資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。

## (j) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指持作／在建中發展物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之預計成本。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策（續）

#### (k) 預付租賃款項

預付租賃款項指收購承租人佔用物業之長期權益之預付款（不包括已發展及持作出售物業）。該等款項乃按成本減任何減值列值，並於租賃期內以直線法攤銷為開支。

#### (l) 金融工具

##### (i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為貸款及應收款項。本集團就該類別採用之會計政策如下：

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客（貿易債務人）提供貨品及服務而產生，亦包括其他類別之合約貨幣資產。貸款及應收款項初次按公平價值加直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量。以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準予以確認或終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時限內交付資產之金融資產買賣。於各報告期末，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

##### (ii) 金融資產之減值虧損

本集團於每個報告期末評估是否存在任何證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (i) 金融工具(續)

## (ii) 金融資產之減值虧損(續)

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。財務資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘財務資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損予以撥回，惟須受限於資產於減值日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

## (iii) 金融負債

本集團將其金融負債劃分為以攤銷成本計量之金融負債。本集團就此類別採用之會計政策如下：

以攤銷成本計量之金融負債：以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、借貸以及本集團所發行之可換股票據債項部份，初次按公平價值減直接歸屬之交易成本確認，其後採用實際利息於法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中時，收益或虧損在損益中確認。

## (iv) 可轉換債務

本集團所發行之可換股票據包括負債及轉換期權部份，於初次確認時須分別歸類為其各自之項目。倘轉換期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目的本集團本身股本工具而結算則屬可換股期權衍生工具。於發行日期，轉換期權衍生工具部份乃按公平價值確認。所得款項超過初始確認為衍生工具部分的金額的任何部分確認為負債。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃採用實際利息法按攤銷成本列賬，直至轉換或到期時終絕為止。可換股期權衍生工具乃按公平價值計量，而公平價值變動則於損益確認。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策(續)

#### (I) 金融工具(續)

##### (iv) 可轉換債務(續)

當可換股票據獲轉換，於轉換時負債部分的賬面值連同轉換衍生工具的公平價值會轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份的代價。當贖回可換股票據，贖回金額與兩個部分的賬面值之間的任何差額會在損益中確認。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項之分配比例分配至負債及轉換期權部份。有關轉換期權衍生工具之交易成本會直接於損益中確認。有關負債部份之交易成本則計入負債部份之賬面值，並以實際利息法於可換股票據期間內攤銷。

##### (v) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額恰好折現所使用的利率。

##### (vi) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

##### (vii) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37條「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

##### (viii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (l) 金融工具(續)

## (viii) 取消確認(續)

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時取消確認。

## (m) 收益確認

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值計算如下：

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內計入流動負債項下之貿易及其他應付款項。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 酒店經營及提供相關輔助服務之收益於提供相關服務時確認。
- (iv) 利息收入按時間就未償還本金按適用利率以時間基準累計。

## (n) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於清償負債或變現資產之期間所採用之稅率計量。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策(續)

#### (n) 所得稅(續)

遞延稅項負債就投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟倘所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

#### (o) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按各報告期末之現行匯率換算。按公平價值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之損益，惟重新換算有關盈虧在其他全面收益確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額亦於其他全面收益確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於非控制性權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團海外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售海外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃於轉撥至損益作為出售溢利或虧損之部份。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (o) 外幣(續)

於二零零五年一月一日或之後，因收購海外業務而購入之可識別資產之商譽及公平價值調整視為該海外業務之資產和負債，並按各報告期末之匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

## (p) 僱員福利

## (i) 定額供款退休金計劃

根據定額供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

## (ii) 終止僱用賠償

只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

## (q) 以股份為基礎之酬金

當向僱員及其他提供類似服務的各方授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間扣自損益。

在向僱員及其他提供類似服務的各方以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

## (r) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對物業、廠房及設備、持作／在建中發展物業以及於附屬公司及聯營公司之投資之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計政策(續)

#### (r) 除商譽外之非金融資產減值(續)

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值,則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回,資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值,但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

#### (s) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本,均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間內於損益確認。

#### (t) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時,即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出,或倘有關金額不能可靠估計時,則有關責任將披露為或然負債,除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債,除非經濟利益流出之可能性極微。

#### (u) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

*本集團作為出租人*

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值,並於租賃期內以直線法確認為開支。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

## (u) 租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。

物業租賃之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

## 6. 估計不確定性之主要來源

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

## 出售附屬公司之應收代價

在評估就出售以前從事天河項目之附屬公司將予收取的最後一期分期款項時，管理層已假設建造成本不會因此建造工程延誤而超支，並假設所發生項目建造成本及財務費用的估計。有關估計乃基於管理層的以往經驗，因此亦基於其對勞動力及材料供應的市場狀況是否穩定及建造工程進度的判斷，以及對未來商業銀行所收取利率趨勢的看法。有關估計於後續期間如有任何變動，應收代價的賬面值可能會受到嚴重影響。

## 除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出售有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 估計不確定性之主要來源(續)

#### 除商譽外之非金融資產減值(續)

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或轉回撇減金額。

#### 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

#### 土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支)累進稅率30%至60%徵收。

本公司之附屬公司在中國從事物業發展業務，並須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與有關稅務機構落實其土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7. 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：

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 7. 分類報告(續)

## (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	404,989	17,823	—	422,812
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)	22,500	8,233	4,516	35,249
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	289,705	—	37,461	327,166
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>				
資產				
呈報分類資產	3,501,726	571,077	29,495	4,102,298
負債				
呈報分類負債	1,512,375	14,482	46,583	1,573,440
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b> (重列)(附註5(a))				
呈報分類收益				
— 外來及綜合收益	44,912	16,118	243,750	304,780
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)	12,924	4,356	81,680	98,960
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	252,958	—	666	253,624
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>				
資產				
呈報分類資產	2,461,888	417,946	1,318,519	4,198,353
負債				
呈報分類負債	727,930	18,712	40,926	787,568
<b>於二零零九年一月一日(重列)(附註5(a))</b>				
資產				
呈報分類資產	3,399,140	403,731	1,242,211	5,045,082
負債				
呈報分類負債	594,419	21,995	69,893	686,307

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 7. 分類報告(續)

## (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(a))
<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
除折舊及攤銷前未分配企業支出	(24,790)	(30,170)
	10,459	68,790
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(286)	(59,637)
— 未分配	(188)	(4,525)
	9,985	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)	1,052,704	(1,555,871)
年內產生之資本支出		
— 呈報分類	327,166	253,624
— 未分配	2,045	1,419
	329,211	255,043

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 7. 分類報告(續)

## (b) 呈報分類業績以及資產及負債之對賬(續)

	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	二零零九年 千港元
			(重列) (附註5(a))
<b>資產</b>			
呈報分類資產	4,102,298	4,198,353	5,045,082
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
未分配企業資產	958	1,161	106,914
綜合資產總額	<b>4,762,289</b>	<b>4,352,780</b>	<b>5,273,453</b>
<b>負債</b>			
呈報分類負債	1,573,440	787,568	686,307
應付所得稅	130,937	120,052	48,080
遞延稅項負債	197,441	157,405	276,693
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	891,692	369,083	1,290,440
未分配企業負債	13,102	12,887	15,926
綜合負債總額	<b>2,806,612</b>	<b>3,504,321</b>	<b>2,716,945</b>

## 8. 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
	<b>422,812</b>	<b>304,780</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 9. 清償債項之收益

	二零一零年		二零零九年	
	其他借貸 千港元 (附註34(c))	可換股票據 千港元 (附註35)	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	-
在損益中確認的收益	94,771	982,993	1,077,764	-

## 10. 財務費用

	附註	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	35	119,282	238,865
— 加速應付予票據持有人之負債	35	-	1,542,122
— 利息附加費	35	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	34(c)	616	-
董事短期貸款利息		29	97
其他		-	241
		172,418	1,926,942
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)
於五年內全數償還之銀行及其他借貸利息		(8,212)	(9,357)
		(8,212)	(53,539)
		164,206	1,873,403
其他借貸成本		384	21,029
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額		-	(11,210)
		384	9,819
於損益扣除之財務費用		164,590	1,883,222

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 11. 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：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5(a))
已售原材料成本		-	24,065
已售物業成本		314,308	-
員工成本(計入董事酬金在內)	12	19,318	67,841
核數師酬金			
— 本年度		820	1,104
— 去年多計提		(37)	-
物業、廠房及設備之折舊	19	533	59,213
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	21	(59)	(31)
於損益扣除之折舊總額		474	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		(15,268)	(207)
貿易及其他應收款項之減值虧損		-	534
收回壞賬		(41)	-
就租金收入產生之直接經營開支		3,320	6,940

## 12. 員工成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金及其他福利	23,258	67,225
花紅	5,900	6,441
權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	216
界定供款退休金計劃供款	1,576	2,358
	30,734	76,240
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(11,416)	(8,399)
於損益扣除之員工成本	19,318	67,841

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 13. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	權益結算 以股份為 基礎之 酬金開支 千港元	界定供款 退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
	(附註(a))		(附註(b))			
<b>二零一零年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	1,912	675	-	12	2,599
劉日東	-	821	256	-	12	1,089
黃樂	-	260	-	-	12	272
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡樹鈞	180	-	-	-	-	180
鄭永強	180	-	-	-	-	180
鍾麗芳	180	-	-	-	-	180
吳捷瑞(於二零一零年 八月一日辭任)	105	-	-	-	-	105
	<b>645</b>	<b>2,993</b>	<b>931</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>4,605</b>
<b>二零零九年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	-	2,010	-	-	12	2,022
劉日東	-	819	-	29	12	860
黃樂	-	260	-	-	12	272
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡樹鈞	187	-	-	6	-	193
鄭永強	187	-	-	6	-	193
鍾麗芳	187	-	-	6	-	193
吳捷瑞	187	-	-	-	-	187
	<b>748</b>	<b>3,089</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>3,920</b>

附註：

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益；及
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 14. 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零零九年：一名)董事，其酬金載於上文附註13。其餘三名(二零零九年：四名)人士之薪酬詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
基本薪金及其他福利	2,983	4,615
花紅	1,007	607
權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	39
界定供款退休金計劃供款	82	116
	<b>4,072</b>	<b>5,377</b>

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
零港元至1,000,000港元	1	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

## 15. 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(a))
<b>即期稅項</b>		
中國企業稅		
— 本年度	16,487	-
— 往年超額撥備	-	(3,397)
中國土地增值稅		
— 本年度	4,043	-
	<b>20,530</b>	<b>(3,397)</b>
<b>遞延稅項(附註38)</b>		
— 本年度	33,440	2,933
所得稅費用(抵免)總額	<b>53,970</b>	<b>(464)</b>



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 15. 所得稅費用(抵免)(續)

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：無)。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、借貸成本及相關物業發展開支。

本年度所得稅費用(抵免)可與綜合全面收益表之除所得稅開支前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
		(重列) (附註5(a))
除所得稅前溢利(虧損)	<b>1,052,704</b>	<b>(1,555,871)</b>
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零零九年：25%)	<b>263,176</b>	(388,968)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	<b>(79,046)</b>	171,780
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	<b>35,672</b>	313,025
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(180,502)</b>	(92,183)
本年度未確認稅務虧損之稅務影響	<b>5,055</b>	5,714
動用以前年度未確認稅務虧損之稅務影響	<b>(7,660)</b>	-
土地增值稅的稅務影響	<b>4,043</b>	-
過往年度超額撥備	-	(3,397)
未確認之其他暫時差異之稅務影響	<b>3,867</b>	(5,879)
其他	<b>9,365</b>	(556)
所得稅費用(抵免)	<b>53,970</b>	<b>(464)</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 本公司擁有人應佔溢利(虧損)

本公司擁有人應佔溢利為**679,496,000**港元(二零零九年：虧損**1,900,355,000**港元)，已於本公司財務報表中處理。

### 17. 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(a))
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	<b>987,522</b>	<b>(1,548,450)</b>
	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	<b>1,477,687</b>	<b>1,477,687</b>

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(虧損)相同。

### 18. 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)。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 物業、廠房及設備

本集團	附註	酒店物業及 租賃裝修 千港元	辦公室 樓宇及 租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>						
於二零零九年一月一日		1,060,247	50,550	57,847	5,600	1,174,244
添置		-	11	2,351	126	2,488
出售		-	-	(270)	-	(270)
重新分類為持作出售物業		-	(50,555)	-	-	(50,555)
出售附屬公司	42(b)	(1,061,932)	-	(58,314)	(3,401)	(1,123,647)
匯兌差額		1,685	(6)	96	8	1,783
於二零零九年十二月三十一日						
及於二零一零年一月一日		-	-	1,710	2,333	4,043
添置		-	-	1,537	637	2,174
由聯營公司權益轉撥	23(a)	-	-	77	-	77
出售		-	-	(84)	-	(84)
匯兌差額		-	-	95	37	132
於二零一零年十二月三十一日		-	-	3,335	3,007	6,342
<b>累計折舊</b>						
於二零零九年一月一日		99,768	2,500	22,325	2,664	127,257
年內折舊		44,793	715	12,749	956	59,213
出售		-	-	(158)	-	(158)
重新分類為持作出售物業		-	(3,215)	-	-	(3,215)
出售附屬公司	42(b)	(144,776)	-	(33,823)	(1,835)	(180,434)
匯兌差額		215	-	49	5	269
於二零零九年十二月三十一日						
及於二零一零年一月一日		-	-	1,142	1,790	2,932
年內折舊		-	-	261	272	533
出售		-	-	(9)	-	(9)
匯兌差額		-	-	39	7	46
於二零一零年十二月三十一日		-	-	1,433	2,069	3,502
<b>賬面淨值</b>						
於二零一零年十二月三十一日		-	-	1,902	938	2,840
於二零零九年十二月三十一日		-	-	568	543	1,111

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 20. 投資物業

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	416,951	401,543
公平價值變動	133,759	14,769
匯兌差額	17,472	639
年終	568,182	416,951

有關公平價值評估之詳情，載於附註28。

## 21. 持作／在建中發展物業

於中國持作／在建中發展之物業如下：

本集團	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	二零零九年 千港元
土地使用權	(a)	147,041	150,334	199,127
就收購土地權益而支付之地價、 清拆及安置成本		1,122,118	1,360,753	1,981,571
建築成本		399,852	242,700	101,711
天河項目的淨資產	(b)	815,440	-	-
其他		140,754	206,645	171,226
		2,625,205	1,960,432	2,453,635
減：累計價值撇減		-	(70,623)	(71,151)
		2,625,205	1,889,809	2,382,484
減：分類為持作待售之資產		-	-	(712,343)
		2,625,205	1,889,809	1,670,141
分別為：				
持作發展物業－非流動資產		2,262,817	1,564,059	1,458,142
在建中發展物業－流動資產		362,388	325,750	211,999
		2,625,205	1,889,809	1,670,141

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 21. 持作／在建中發展物業(續)

附註：

- (a) 土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，於範圍定為40年至70年之固定期間用作物業發展。
- (b) 於寰城(天河項目的控股公司)的股本權益已經於二零一零年九月出售。然而，於本年度內，有關出售事項的收入及成本在有關收入及相關成本能可靠計量及本集團已履行合約義務前並無在損益中確認。因此，於二零一零年十二月三十一日，天河項目的相關資產及負債並無終止確認而全部合併計算，並如上文所示分類為持作發展物業中「有關天河項目的淨資產」。「天河項目的淨資產」的組成部分在下文有關變動的部分披露。有關出售事項的詳情載於附註37及42(b)內。

下表為持作／在建中發展物業賬面值於年內變動之對賬：

本集團	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列) (附註5(a))
年初，如前列報		1,260,444	1,049,135
有關土地使用權的會計政策變更的影響	5(a)	629,365	621,005
年初，重列		1,889,809	1,670,140
增加			
—物業、廠房及設備折舊資本化		59	31
—財務費用資本化		8,212	64,749
—其他土地及發展成本		297,779	222,728
		306,050	287,508
天河項目的淨資產			
—於解除委任接管人時由聯營公司權益轉撥	23(a)	871,421	—
—發展成本增加		37,462	—
—於出售寰城時轉撥遞延稅項負債	37, 38	(112,482)	—
—於出售寰城時轉撥其他資產及負債	37	(4,844)	—
—匯兌差額		23,883	—
		815,440	—
已落成物業轉撥至持作出售物業(包括累計價值撇減)		(457,695)	—
撇減於損益扣除之價值		—	(70,623)
匯兌差額		71,601	2,784
年終		2,625,205	1,889,809

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 22. 商譽

本集團	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>成本</b>			
年初		82,179	134,827
就天河項目轉撥至持作發展物業	21, 37	(4,545)	–
出售附屬公司時撇銷	42(b)	–	(52,862)
匯兌差額		3,444	214
年終		81,078	82,179
<b>累計減值虧損</b>			
年初		66,617	66,511
就天河項目轉撥至持作發展物業	21, 37	(4,545)	–
匯兌差額		2,792	106
年終		64,864	66,617
<b>賬面淨值</b>			
年終		16,214	15,562

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	16,214	15,562

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目，本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。有關洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在持作發展物業內(誠如附註21內所披露)。

## 商譽減值測試

商譽與物業發展營運分類內的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准、涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 商譽(續)  
商譽減值測試(續)  
關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	經營利潤率	預測開始起計 五年後之增長率
於二零一零年十二月三十一日 物業發展	8.00%	31%	5%
於二零零九年十二月三十一日 物業發展	8.00%	25% – 31%	5%

折現率乃基於本集團管理層對相關現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以過往表現為基礎。預測開始起計五年後之增長率以有關地區之相關經濟數據為基礎。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無就商譽作出減值虧損(二零零九年：無)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽賬面值。管理層認為無須作出商譽減值。

23. 於聯營公司之權益

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	-	631,094

附註：

- (a) 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(主要為分別於附註21及38內所披露的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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 23. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(b) 於二零零九年十二月三十一日，非上市聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本詳情	本公司間接持有權益百分比	本公司間接持有投票權百分比	主要業務
友邦	英屬處女群島	18,813,500美元	100%	49%	投資控股

(c) 聯營公司之財務資料如下：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	-	740,966
負債總值	-	(109,872)
資產淨值	-	631,094
本集團應佔聯營公司資產淨值	-	631,094
收入	-	-
行政開支	(8,577)	-
財務收入	40	-
除所得稅前虧損	(8,537)	-
所得稅	-	-
除所得稅後虧損	(8,537)	-
本集團應佔聯營公司虧損	(8,537)	-

### 24. 出售附屬公司之應收代價

本集團	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	-
包括於流動負債一年內到期的款項		738,391	1,213,031
一年後到期的款項—寰城		(653,673)	(1,213,031)
		84,718	-



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 24. 出售附屬公司之應收代價(續)

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，按攤銷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(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。

## 25. 於附屬公司之權益

本集團	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市投資，按成本值	(a)	49,208	49,208
應收附屬公司款項—非流動部份	(b)	2,369,910	2,731,278
		2,419,118	2,780,486
減：減值虧損撥備		(273,062)	(158,254)
於附屬公司之權益—非流動部份		2,146,056	2,622,232
應收附屬公司款項—流動部份	(c)	37,842	23,205
減：減值虧損撥備		(15,433)	(8,038)
應收附屬公司款項—流動部份		22,409	15,167
		2,168,465	2,637,399
應付附屬公司款項	(c)	(866,411)	—

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 25. 於附屬公司之權益(續)

附註：

(a) 本公司於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行 普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
晴運集團有限公司*	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
Fortunate Star Investments Limited*	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
譽華有限公司	香港	1港元	100%	-	集團庫務及投資控股
廣州市創譽房地產開發有限公司 (「創譽」)	中國	6,000,000美元	-	100%	在中國物業投資
廣州譽浚諮詢服務有限公司 (「廣州譽浚」)	中國	5,000,000港元	-	100%	投資控股及在中國 提供物業發展 項目管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司 (「廣州洲頭咀」)*	香港	100港元	-	100%	投資控股
貴州譽浚房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	55%	在中國物業發展
Long World Trading Limited*	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	-	向集團實體提供 管理服務
友邦*	英屬處女群島	18,813,500美元	-	100%	物業發展
越天發展有限公司	香港	72,000港元	-	100%	投資控股
Winprofit Investments Limited	英屬處女群島	100美元	100%	-	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創譽及廣州譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

\* 於二零一零年一月一日至二零一零年七月二十三日期間內，該等實體被接管(有關詳情載於附註2及4(c)內)。

(b) 應收附屬公司款項乃無抵押、免息，且並無固定還款期，但預期將不會於報告期末起計12個月內收回。

(c) 應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 26. 於共同控制實體之權益

## 本集團

本公司間接持有100%權益之共同控制實體廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)，乃以比例合併法於本集團綜合財務報表入賬(詳情見附註5(e))。譽城為一間在中國成立之中外合作合營公司，由二零零三年三月五日起為期15年，並可續期。本集團於該共同控制實體之權益詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	本公司間接 持有之應佔 股本權益	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	50,000,000美元	22,000,000美元	100% (附註)	中國物業發展

附註：根據訂約方所訂立中外合作合營協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責譽城之100%資本及投資；(ii)於二零零五年，廣州洲頭咀已向廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付約人民幣10,000,000元，作為現金補償，其已包括在持作發展物業內；而越秀則不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(iii)廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權享有該項目的28%住宅單位之總建築面積，此後，廣州港集團將不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iv)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目的72%住宅單位之總建築面積及譽城所產生之全部溢利或虧損。

以下有關譽城之金額已經在本集團之綜合財務報表內確認：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	607,729	564,146
流動資產	1,960	1,814
流動負債	(6,734)	(834)
資產淨額	602,955	565,126
收益	222	100
開支淨額	(12,817)	(2,266)
除所得稅前虧損	(12,595)	(2,166)
所得稅	-	-
除所得稅後虧損	(12,595)	(2,166)

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 持作出售物業

本集團	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
			(重列)
			(附註5(a))
持作出售之已竣工物業	<b>133,121</b>	-	<b>960,202</b>

於二零一零年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

### 28. 物業之分析

(a) 已落成物業賬面淨值之分析如下：

本集團	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
			(重列)
			(附註5(a))
中國中期租賃土地			
— 投資物業	<b>568,182</b>	<b>416,951</b>	<b>401,543</b>
— 酒店物業，包括租賃裝修	-	-	<b>960,479</b>
— 辦公室樓宇，包括租賃裝修	-	-	<b>48,050</b>
— 持作出售物業	-	-	<b>960,202</b>
中國長期租賃土地			
— 持作出售物業	<b>133,121</b>	-	-
	<b>701,303</b>	<b>416,951</b>	<b>2,370,274</b>

(b) 於二零一零年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)按公開市場價值基礎進行重估。

(c) 於報告期末，本集團之投資物業及持作出售物業(賬面值於附註47披露)已抵押作為本集團銀行借貸之擔保(於附註34(a)披露)。

(d) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，投資物業及持作出售物業之租金收入總額分別約為17,823,000港元(二零零九年：16,118,000港元)及496,000港元(二零零九年：44,912,000港元)。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 29. 貿易及其他應收款項

本集團	附註	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	(a), (b)	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	(b)	8,137	5,524
		<b>19,303</b>	<b>31,956</b>

附註：

- (a) 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。
- (b) 本集團之貿易及其他應收款項中，其他類別之結餘既無逾期亦無減值。

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	534	-
已確認減值虧損	-	534
收回壞賬	(41)	-
匯兌差額	21	-
年終	<b>514</b>	<b>534</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 30. 受限制及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
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)	568,182	-	-	-
支付發展項目的建造成本	(b)	62,031	21,643	-	-
償還可換股票據及Sky Honest貸款					
應計之利息	(c)	-	16,904	-	16,885
		<b>630,213</b>	<b>38,547</b>	<b>-</b>	<b>16,885</b>

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，為取得中國當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者向本集團授予的67,700,000美元(約526,076,000港元)貨幣市場貸款融資(誠如附註34(b)內所披露)，人民幣480,000,000元(約568,182,000港元)之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築成本。
- (c) 於二零零九年十二月三十一日，本集團已向可換股票據持有人及Sky Honest貸款的貸款人之抵押受托人抵押銀行存款，作為償還可換股票據及Sky Honest貸款應計之利息的擔保。

## 31. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期銀行存款	568,182	-	-	-
銀行存款及手頭現金	90,851	153,266	292	16,936
	<b>659,033</b>	<b>153,266</b>	<b>292</b>	<b>16,936</b>
減：受限制及已抵押存款(附註30)	<b>(630,213)</b>	<b>(38,547)</b>	<b>-</b>	<b>(16,885)</b>
	<b>28,820</b>	<b>114,719</b>	<b>292</b>	<b>51</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 32. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	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	-	-
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	2,831	-
其他應計費用及其他應付款項	34,862	38,354	2,064	16,288
	<b>258,458</b>	<b>418,071</b>	<b>4,895</b>	<b>16,288</b>

## 33. 財務擔保合約

## 本公司

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借貸(於附註34(d)披露)之擔保。根據日期為二零一零年十二月三十日及二零一一年三月八日的補充協議，尚未支付款項的償還限期已經延遲至二零一一年四月三十日。於二零一零年十一月，本集團提前償還本金及利息合共20,000,000港元，其中9,000,000港元為應計利息，而11,000,000港元為本金。因此，於二零一零年十二月三十一日，擔保金額減少至附屬公司應付債務。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 34. 銀行及其他借貸

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計息，有抵押					
— 銀行借貸					
(i) 有期貨款及建築貸款	(a)	244,082	247,103	—	—
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	526,076	—	—	—
— 其他借貸					
(i) Sky Honest貸款	(c)	—	220,000	—	—
(ii) 其他	(d)	38,674	49,674	—	—
計息，無抵押					
— 其他借貸	(e)	82,860	—	47,348	—
		<b>891,692</b>	<b>516,777</b>	<b>47,348</b>	<b>—</b>

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，銀行借貸以(i)持作／在建中發展物業；(ii)持作出售物業；及(iii)投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為1,156,739,000港元(二零零九年：833,796,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎5.76%至5.85%之浮動市場利率計息(二零零九年：年利率介乎5.35%至7.02%)。款項將於二零一二年及二零一零九年償還。
- (b) 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%的浮動年利率計算利息，並於二零一零年十月到期償還。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 34. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (c) Sky Honest貸款於二零零九年一月二十九日需到期償還。於二零零九年十一月九日，Sky Honest貸款之貸款人就抵押資產採取強制法律行動並委任接管人以提名代表取代本公司若干附屬公司董事會之現任董事，而該等附屬公司之股份已以上述貸款人為受益人作出抵押。

於二零一零年六月九日，本公司及若干附屬公司與雷曼兄弟訂立重組協議。根據重組協議，若本集團可於二零一零年十月四日或之前履行償還責任，則應付Sky Honest貸款貸款人之債項減至176,000,000港元，佔Sky Honest貸款未償還本金額之80%，而尚未支付利息則獲豁免。倘於該時間之後但於二零一零年一月四日前償還，則須支付附加費。

Sky Honest貸款之應付債項已撇減44,000,000港元，而約50,771,000港元之應計利息則獲撥回，導致約94,771,000港元清償債項之收益(見附註9所披露)，該款項於本年度內確認。

第一期加上可補還開支合共116,400,000港元以及最後一期61,600,000港元加附加費616,000港元已經分別於二零一零年七月二日及二零一零年十月十三日根據重組協議支付予Sky Honest貸款的貸款人。由於解除本公司及若干附屬公司的責任，因此，為Sky Honest貸款之貸款人的利益而抵押的股份按揭已經於二零一零年十月十四日解除。

- (d) 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(見附註33所披露)，並以年利率20%計息，該款項應於二零一零年四月三十日清償。
- (e) 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，並於二零一零年到期償還。

於報告期末，銀行及其他借貸應償還如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期或於一年內償還	804,689	277,627	47,348	—
超過一年但不超過兩年	8,286	7,953	—	—
超過兩年但不超過五年	32,315	173,938	—	—
超過五年	46,402	57,259	—	—
	<b>891,692</b>	<b>516,777</b>	<b>47,348</b>	<b>—</b>
包括於流動負債中一年內到期償還款項	<b>(804,689)</b>	<b>(277,627)</b>	<b>(47,348)</b>	<b>—</b>
	<b>87,003</b>	<b>239,150</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 35. 可換股票據

## 本集團及本公司

本金總額200,000,000美元(相等於約1,562,380,000港元)之可換股票據已於二零零七年五月四日發行。該票據按年利率4%計息，每半年期末支付，到期期限為6年，每年到期收益率為15%。

可換股票據之債項及金融衍生工具部份之變動如下：

	面值 千美元	賬面值		總計 千港元
		債項部份 千港元	金融衍生 工具部份 千港元	
於二零零九年一月一日	192,000	306,337	93,162	399,499
應計利息開支				
—本年度攤銷(附註)	—	238,865	—	238,865
—加速應付予票據持有人之負債	—	1,542,122	—	1,542,122
已付利息	—	(29,998)	—	(29,998)
截至終止日期之金融衍生工具負債之 公平價值變動	—	—	(93,162)	(93,162)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	192,000	2,057,326	—	2,057,326
應計利息開支(附註)	—	119,282	—	119,282
清償債項之收益(附註9)				
—撇減本金	(38,400)	(299,977)	—	(299,977)
—撥回應計利息	—	(683,016)	—	(683,016)
支付第一期	153,600	1,193,615	—	1,193,615
支付最後一期	(100,000)	(777,200)	—	(777,200)
匯兌差額	(53,600)	(415,330)	—	(415,330)
	—	(1,085)	—	(1,085)
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—	—

附註：可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率每年15%(二零零九年：截至違約日期為每年60.58%及自該日起為每年15%)應用於債項部份而計算。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

**35. 可換股票據(續)**

於二零一零年六月七日，本公司及若干附屬公司及本集團控股股東余斌先生與票據持有人的受託人訂立票據持有人協議。根據票據持有人協議，倘本集團可於二零一零年十月四日或之前履行支付責任，則應付票據持有人之債項減少至**153,600,000**美元(約**1,193,615,000**港元)，佔票據未償還面值之**80%**，而尚未支付利息則獲豁免。倘於該時間之後但於二零一一年一月四日前償還，則須支付附加費。

票據之應付債項已撇減約**299,977,000**港元，而約**683,016,000**港元之應計利息則獲撥回，導致約**982,993,000**港元清償債項之收益(見附註9所披露)，該款項於本年度內確認。截至二零一零年十月十三日為止，第一期及最後一期加上可補還開支合共**1,197,089,000**港元以及附加費**4,153,000**港元已經支付予票據持有人，以解除本公司於票據持有人協議的一切責任。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據票據對票據持有人之責任乃以(i)於其他從事物業發展之附屬公司中擁有股權之本公司若干附屬公司之股份及(ii)附註48(b)所披露余斌先生實益持有之本公司股份作為抵押。由於全數支付有關債務，因此，已抵押資產於二零一零年十月二十八日獲得解除。

**36. 附屬公司非控股股東貸款****本集團**

於二零零九年十二月三十一日，有關結餘為無抵押、免息，無固定還款期條款，但同意無須於報告期末起計十八個月內償還。於二零一零年十二月三十一日，除約**47,998,000**港元的款項預期於一年內付還外，附屬公司非控股股東已同意進一步延長還款日期，致使結餘毋須於二零一零年十二月三十一日起計十八個月內償還。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 遞延收入

#### 本集團

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24(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)及21(b)）。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 38. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

本集團	附註	重估物業				總計 千港元
		預付 租賃款項 千港元 (重列)	持作 出售物業 千港元 (重列)	投資物業 千港元	持作 發展物業 千港元	
於二零零九年一月一日， 如前列報		38,466	81,740	66,572	86,896	273,674
有關土地使用權會計政策 變更的影響	5(a)	-	3,019	-	-	3,019
重列		38,466	84,759	66,572	86,896	276,693
(計入)扣自損益		(760)	-	3,693	-	2,933
出售附屬公司時撇銷	42(b)	(37,766)	(84,894)	-	-	(122,660)
匯兌差額		60	135	105	139	439
於二零零九年十二月三十一日		-	-	70,370	87,035	157,405
及於二零一零年一月一日		-	-	33,440	-	33,440
扣自損益		-	-	-	-	-
於解除委任接管人時由聯營 公司權益轉撥	23(a)	-	-	-	109,274	109,274
就天河項目轉撥至持作 發展物業	21, 37	-	-	-	(112,482)	(112,482)
匯兌差額		-	-	2,949	6,855	9,804
於二零一零年十二月三十一日		-	-	106,759	90,682	197,441

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約63,442,000港元(二零零九年：93,518,000港元)及31,248,000港元(二零零九年：63,431,000港元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。尚未確認稅務虧損可無限期或由虧損出現年度起計最多五年內結轉。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 39. 股本

## (a) 法定及已發行股本

	股份數目			面值		
	每股面值 0.01港元之 普通股	每股面值 0.01港元之 可換股優先股	總計	普通股 股本	可換股 優先股 股本	總計
本集團及本公司	千股	千股	千股	千港元	千港元	千港元
法定：						
於二零零九年一月一日及 二零零九年及二零一零年 十二月三十一日	29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000
已發行及繳足：						
於二零零九年一月一日及 二零零九年及二零一零年 十二月三十一日	1,477,687	-	1,477,687	14,777	-	14,777

## (b) 資金管理政策

本集團資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本公司使用負債比率(按債務淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸、可換股票據及應付附屬公司非控股股東貸款減現金及現金等值項目以及作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款。資金指本公司擁有人應佔權益。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 39. 股本(續)

## (b) 資金管理政策(續)

於報告期末之負債比率根據以下各項計算：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
債務總額	1,112,915	2,808,793
減：作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款	(568,182)	-
減：現金及現金等值項目	(28,820)	(114,719)
債務淨額	515,913	2,694,074
應佔擁有人之權益	1,918,501	830,651
資本加債務淨額	2,434,414	3,524,725
負債比率	21.2%	76.4%

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40. 儲備

本集團	附註	實繳盈餘		以股份為基礎之		合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	其他儲備	保留溢利 (累計虧損)	總計
		股份溢價	儲備	酬金儲備	物業重估儲備							
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年一月一日，如前列報		1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	376,128	-	6,158	1,134,543	2,505,918
有關土地使用權的會計政策變更的影響	5(a)	-	-	-	-	-	-	234	-	-	10,845	11,079
重列		1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	376,362	-	6,158	1,145,388	2,516,997
儲備間轉撥		-	-	-	-	-	-	-	-	(6,158)	6,158	-
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支		-	-	216	-	-	-	-	-	-	-	216
折算海外經營業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	4,686	-	-	-	4,686
出售附屬公司時撤銷	42(b)	-	-	-	-	-	-	(157,575)	-	-	-	(157,575)
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,548,450)	(1,548,450)
於二零零九年十二月三十一日		1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	223,473	-	-	(396,904)	815,874
於二零一零年一月一日		1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	223,473	-	-	(396,904)	815,874
購股權失效而以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利		-	-	(42)	-	-	-	-	-	-	42	-
附屬公司非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	8,702	-	-	8,702
折算海外經營業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	-	91,626	-	-	-	91,626
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	987,522	987,522
於二零一零年十二月三十一日		1,224,954	15,497	12,887	31,479	(301,662)	6,108	315,099	8,702	-	590,660	1,903,724



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40. 儲備(續)

本公司	股份溢價 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	以股份 為基礎之 酬金儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	1,224,954	15,497	12,713	1,161,355	2,414,519
確認權益結算之以股份為基礎 之酬金開支	-	-	216	-	216
本年度虧損	-	-	-	(1,900,355)	(1,900,355)
於二零零九年十二月三十一日及 於二零一零年一月一日	1,224,954	15,497	12,929	(739,000)	514,380
購股權失效而由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配往保留溢利	-	-	(42)	42	-
本年度溢利	-	-	-	679,496	679,496
於二零一零年十二月三十一日	1,224,954	15,497	12,887	(59,462)	1,193,876

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。  根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之 酬金儲備	儲備包括根據附註5(q)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員或非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 40. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：(續)

物業重估儲備	於二零一零年一月一日前，本集團進一步向非控股股東收購附屬公司之股權時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之盈餘／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購Long World Trading Limited 100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本集團之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註5(o)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控股股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40. 儲備(續)

## (b) 可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，沒有可供分派儲備可供分派予本公司擁有人(二零零九年：無)。

## 41. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，購股權計劃已獲採納(「二零零五年計劃」)。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數**10%**。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之**10%**上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數**10%**。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數**30%**。

因行使於任何**12**個月期間向各參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數**1%**(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於會上放棄投票。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 41. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

任何個別購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

於二零零六年九月十二日授予的購股權可於授出購股權之日後六個月起計十年內行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內並無根據二零零五年計劃授予任何其他購股權。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無任何先前根據二零零五年計劃授予的購股權獲行使，但有150,000份購股權失效。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，概無購股權獲行使或失效。

下表披露根據二零零五年計劃由僱員(包括董事)及非僱員於二零一零年十二月三十一日持有之本公司購股權詳情及其變動：

授出日期	行使期	行使價	於	於截至	於
			二零一零年 一月一日	二零一零年 十二月 三十一日	二零一零年 十二月 三十一日
			尚未行使的 購股權數目	止年度失效 的購股權	尚未行使的 購股權數目
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	1.31港元	46,050,000	(150,000)	45,900,000
<i>類別分析：</i>					
	董事		4,800,000	-	4,800,000
	其他僱員		36,250,000	(150,000)	36,100,000
	非僱員		5,000,000	-	5,000,000
			46,050,000	(150,000)	45,900,000

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 42. 綜合現金流量表附註

## (a) 除所得稅前溢利(虧損)相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
		(重列) (附註5(a))
<b>除所得稅前溢利(虧損)</b>	<b>1,052,704</b>	<b>(1,555,871)</b>
經調整以下各項：		
財務費用	164,590	1,883,222
財務收入	(4,323)	(1,062)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	216
物業、廠房及設備之折舊	474	59,182
預付租賃款項攤銷	-	4,980
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	-
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	534
收回壞賬	(41)	-
出售附屬公司之收益，扣除稅項(附註(b))	-	(284,353)
出售物業、廠房及設備之收益	-	(32)
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
撇銷貿易及其他應付款項	(581)	(1,788)
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>	<b>9,837</b>	<b>67,720</b>
持作出售物業減少	327,953	-
存貨減少	-	12,344
貿易及其他應收款項減少(增加)	11,694	(19,540)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(187,683)	214,414
遞延收入減少	-	(1,192)
<b>經營業務產生現金</b>	<b>161,801</b>	<b>273,746</b>
已付所得稅	(86,600)	(7,087)
已付其他借貸成本	(384)	(11,211)
已付利息	(28,873)	(162,214)
<b>經營業務產生現金淨額</b>	<b>45,944</b>	<b>93,234</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 42. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 出售附屬公司

二零一零年：出售附屬公司寰城之100%股本權益  
有關出售寰城的詳情載於附註37內。

	二零一零年 千港元
<hr/>	
支付方式：	
收取現金	553,506
匯兌差額	5,547
出售附屬公司之應收代價	691,557
	<hr/>
	1,250,610
	<hr/> <hr/>
出售事項產生之現金流入淨額：	
收取現金	553,506
匯兌差額	5,547
已產生直接開支	(127,566)
應計直接開支(包括應付所得稅)	126,100
	<hr/>
已收所得款項淨額	557,587
已出售銀行結餘及現金	(165)
	<hr/>
	557,422
	<hr/> <hr/>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 42. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 出售附屬公司(續)

二零零九年：出售威斯汀項目之100%權益

	附註	二零零九年 千港元 (重列) (附註5(a))
<b>所出售之資產淨值：</b>		
物業、廠房及設備	19	943,213
預付租賃款項		197,442
持作出售物業		1,045,467
存貨		7,214
貿易及其他應收款項		20,443
現金及現金等值項目		52,890
貿易及其他應付款項		(55,293)
遞延收入		(2,592)
應付所得稅		(17,014)
遞延稅項負債	38	(122,660)
銀行及其他借貸		(1,186,094)
應付直接控股公司款項		(70,758)
所出售資產淨值		812,258
轉讓應付直接控股公司款項		70,758
所產生直接開支(包括稅項)		173,097
商譽	22	52,862
已變現外匯儲備		(157,575)
		951,400
出售附屬公司之收益，扣除稅項		284,353
總代價		<u>1,235,753</u>
<b>支付方式：</b>		
收取現金		22,722
出售附屬公司之應收代價		1,213,031
		<u>1,235,753</u>
<b>出售事項產生之現金流出淨額：</b>		
收取現金		22,722
已產生直接開支		(173,097)
應計直接開支(包括應付所得稅)		171,614
已收所得款項淨額		21,239
已出售銀行結餘及現金		(52,890)
		<u>(31,651)</u>

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 42. 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，誠如附註23所披露者，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」重新分類至「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(包括持作發展物業約871,421,000港元(在附註21內披露)及遞延稅項負債約109,274,000港元(在附註38內披露))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。重新分類並無涉及任何現金收款。

### 43. 僱員退休福利

#### 定額供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了一項由省市政府籌辦之定額供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述定額供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之定額供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而為每月相關收入上限20,000港元。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據兩個計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他離職後福利概無其他付款責任。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 44. 經營租賃承擔

## 承租人

於報告期末，本集團就辦公室物業及員工宿舍根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	2,657	3,025
一年以上但不多於五年	-	921
	<b>2,657</b>	<b>3,946</b>

## 出租人

於報告期末，本集團就零售單位根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	17,672	15,782
一年以上但不多於五年	28,336	29,931
五年以上	7,746	-
	<b>53,754</b>	<b>45,713</b>

## 45. 資本承擔

本集團	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	1,226,345	1,094,981

## 46. 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。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 47. 抵押資產

於報告期末，綜合財務狀況表內以下類別所包括的本集團資產已抵押作為本集團獲授信貸額度(誠如附註34所披露)之擔保，有關賬面值如下：

本集團	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
		(重列)	(重列)
		(附註5(a))	(附註5(a))
物業、廠房及設備	-	-	1,008,529
預付租賃款項	-	-	237,966
持作發展／發展中物業	695,730	595,555	-
投資物業	327,888	238,241	401,543
持作出售物業	133,121	-	888,405
受限制及已抵押存款	568,182	16,904	67,737
	<b>1,724,921</b>	<b>850,700</b>	<b>2,604,180</b>

### 48. 關連人士交易

年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

#### (a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類別	二零一零年	二零零九年
		千港元	千港元
余斌先生，為本公司董事及主要股東	一名董事支付之短期貸款利息開支	29	97
余斌先生所控制之公司	(a) 出租辦公室之租賃收入	-	4,759
	(b) 酒店經營收入	-	8
附屬公司非控股股東或其聯繫人士	銷售物業	6,503	-

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 關連人士交易(續)

## (b) 主席之股份抵押

於二零零九年十二月三十一日，余斌先生全資擁有之公司Sharp Bright及Grand Cosmos將其下列資產抵押予票據持有人之受托人，作為本公司發行尚未償還本金價值192,000,000美元之票據(誠如附註35所披露)之抵押品：

- (i) 963,776,271股本公司普通股；及
- (ii) Sharp Bright及Grand Cosmos資產之第一固定押記及第一浮動押記。

由於受託人於二零零九年十一月二日按信託契據就票據向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos被接管。因被接管，Grand Cosmos之董事會出現變動，而接管人一名代表獲委任加入Grand Cosmos董事會以取代余斌先生。

根據附註2(a)內所披露與票據持有人訂立之票據持有人協議，已由債權人委任之接管人加速償還之證券已獲恢復，及由票據持有人委任之接管人已於二零一零年七月二十三日撤銷。同時，Grand Cosmos之董事會亦恢復至加速償還票據前之原有狀況。

本公司股份的質押及有關Sharp Bright及Grand Cosmos之資產的押記已經於二零一零年十月十三日根據票據持有人協議全數償還票據後於二零一零年十月二十八日解除。

## (c) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註13所披露之董事酬金)如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期福利	10,047	16,403
其他長期福利	153	369
權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	86
	<b>10,200</b>	<b>16,858</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、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 49. 金融工具－風險管理

本集團之主要金融資產為現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、就出售附屬公司應收之代價，以及貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括可換股票據、貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸及附屬公司非控股股東貸款。於報告期末，本公司並無發行及並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

#### (a) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

於報告期末，本集團以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產(負債)之賬面值如下：

本集團	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
受限制及已抵押存款 －美元	-	16,885
現金及現金等值項目 －美元	7,678	9
銀行及其他借貸 －美元	(526,076)	-
可換股票據 －美元	-	(2,057,326)

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具－風險管理(續)

## (a) 外幣風險(續)

下表列示本集團除所得稅後溢利(虧損)對美元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他可變數維持不變):

	二零一零年		二零零九年	
	匯率變動 %	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元	匯率變動 %	除所得稅後 虧損(減少) 增加 千港元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	20,884	5%	(81,750)
倘美元兌人民幣轉強	4%	(20,884)	5%	81,750

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具－風險管理(續)

## (b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

本集團	二零一零年		二零零九年	
	實際利率 (年利率)	金額 千港元	實際利率 (年利率)	金額 千港元
<b>金融資產</b>				
固定利率應收款項				
—受限制及已抵押存款	2.25%	568,182	—	—
浮動利率應收款項				
—受限制及已抵押存款	0.36%	62,031	0.00%	38,547
—其他銀行現金	0.00%至0.36%	28,645	0.00%至0.36%	114,062
<b>金融負債</b>				
不計息借貸				
—附屬公司非控股股東貸款	—	221,223	—	234,690
固定利率借貸				
—其他借貸	20.00%	121,534	20.00%	49,674
—可換股票據	—	—	15.00%	2,057,326
浮動利率借貸				
—銀行借貸	2.08%至5.85%	770,158	5.35%至7.02%	247,103
—其他借貸	—	—	16.75%	220,000

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮動利率銀行及其他借貸有關。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團並無使用衍生金融工具對沖本集團借貸的現金流利率風險。然而，有鑑於管理層預期借款利率有上升趨勢，於二零一一年，本集團訂立利率互換合約，將銀行借貸67,700,000美元(約526,076,000港元)(見附註34(b)所披露)的利率定於每年2.55%，以就本集團未來面臨的利率風險進行套期。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具－風險管理(續)

## (b) 利率風險(續)

下表列示本集團除所得稅前溢利(虧損)對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)。

	二零一零年		二零零九年	
	基本點子 增加 (減少)	除所得稅後 溢利 增加(減少) 千港元	基本點子 增加 (減少)	除所得稅後 虧損 (減少)增加 千港元
<b>浮息金融資產</b>				
浮動利率增加	100	907	100	(1,533)
浮動利率減少	(100)	(907)	(100)	1,533
<b>浮息金融負債</b>				
浮動利率增加	500	(38,508)	500	23,355
浮動利率減少	(500)	38,508	(500)	(23,355)

## (c) 信貸風險

本集團須承受出售附屬公司之應收代價及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對威斯汀項目及寰城權益的買方海航酒店的經營業務及財務背景及信用質量進行深入盡職審查。截至本年報日期為止，有關出售附屬公司的出售代價的所有到期分期付款已經從海航酒店收到。

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之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中。本集團就此之最大信貸風險為於綜合財務狀況表所呈列之貿易應項之賬面值。

本集團之其他金融資產之信貸風險，包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款，因對方違約所產生者，其最大風險相等於該等工具之賬面值。於報告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具－風險管理(續)

## (d) 流動資金風險

本集團透過銀行及其他借貸，致力維持資金存續性及靈活性。

於報告期末，根據已訂約非折現付款，本集團金融負債之組合如下：

本集團	按要求	少於	三至	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計
	千港元	三個月	十二個月				
二零一零年							
貿易及其他應付款項	5,774	57,604	195,080	-	-	-	258,458
銀行及其他借貸	17,519	8,061	813,585	13,199	43,837	51,487	947,688
			(附註)				
附屬公司非控股股東貸款	-	-	47,998	189,047	-	-	237,045
	23,293	65,665	1,056,663	202,246	43,837	51,487	1,443,191
二零零九年							
貿易及其他應付款項	48,487	110,870	258,714	-	-	-	418,071
銀行及其他借貸	269,674	4,905	25,889	20,834	189,787	64,634	575,723
可換股票據	2,057,326	-	-	-	-	-	2,057,326
附屬公司非控股股東貸款	-	-	-	234,690	-	-	234,690
	2,375,487	115,775	284,603	255,524	189,787	64,634	3,285,810

附註：銀行借貸67,700,000美元(約526,076,000港元)於報告期末後一年內到期，以另一家銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則以本集團約為568,182,000港元的銀行存款作為抵押，存款與銀行借貸同時到期。



## 財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 50. 金融工具－賬面值與公平價值

金融資產及金融負債之公平價值(不包括衍生工具)乃根據普遍採納之定價模式並按使用現時可得市場交易價格之折現現金流量分析釐定。

下表顯示於報告期末，本集團金融資產及金融負債之賬面值及公平價值：

本集團	二零一零年		二零零九年	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
<b>金融資產－貸款和應收款項</b>				
貿易及其他應收款項	19,303	(附註)	31,956	(附註)
出售附屬公司之應收代價	738,391	(附註)	1,213,031	(附註)
受限制及已抵押存款	630,213	(附註)	38,547	(附註)
現金及現金等值項目	28,820	(附註)	114,719	(附註)
<b>金融負債－按攤銷成本計量的金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	258,458	(附註)	418,071	(附註)
銀行及其他借貸	891,692	(附註)	516,777	(附註)
可換股票據	—	—	2,057,326	(附註)
附屬公司非控股股東貸款	221,223	(附註)	234,690	(附註)

附註：董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。

## 51. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一一年三月十五日獲董事會批准，並授權刊印。

## 五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元
<b>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益	422,812	304,780	564,650	125,631	50,329
		(附註)			
除所得稅前溢利(虧損)	1,052,704	(1,555,871)	648,560	162,159	78,021
所得稅(費用)抵免	(53,970)	464	47,173	60,782	(33,152)
本年度溢利(虧損)	998,734	(1,555,407)	695,733	222,941	44,869
應佔					
— 本公司擁有人	987,522	(1,548,450)	696,513	210,684	46,621
— 非控制性權益	11,212	(6,957)	(780)	12,257	(1,752)
	998,734	(1,555,407)	695,733	222,941	44,869
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	4,762,289	4,352,780	5,273,453	4,948,653	1,458,148
負債總額	(2,806,612)	(3,504,321)	(2,716,945)	(3,260,317)	(691,283)
資產淨值	1,955,677	848,459	2,556,508	1,688,336	766,865
非控制性權益	(37,176)	(17,808)	(24,734)	—	(45,345)
本公司擁有人應佔權益總額	1,918,501	830,651	2,531,774	1,688,336	721,520

附註：二零零九年之業績包括於二零零九年十二月將威斯汀項目中所持有資產群組連同所出售資產相關負債出售予第三方時銷售出售群組之收益。儘管上述呈列，倘管理層採納出售實際上為本集團所持有待售物業之日常出售及屬於其作為物業發展商之主要業務範圍內之理由，上述收益會增加約1,083,004,000港元至約1,387,784,000港元。

## 主要物業詳情

地點	租賃期間	發展類別	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	發展階段	預期竣工 時間	公開市值	公開市值	本集團 應佔市值
								人民幣千元 (附註1)	千港元 (附註1)	千港元
(A) 本集團於二零一零年十二月三十一日之持作/在建中發展物業及持作出售物業詳情如下:										
1. 一幢位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀馬沖以北、珠江以東及以南及洪德路以西之海旁用地	二零零九年至 二零四九年/ 二零五九年/ 二零七九年	地上:	86,557		72%	將於二零一一年 第二季度展開 建造工程	整個項目 二零一四年底	2,930,000 (附註2及3)	3,468,277 (附註2及3)	3,468,277 (附註2及3)
		辦公室		27,585						
		住宅		146,077						
		酒店式公寓		12,845						
		商業		8,480						
		配套		9,811						
		架空層		10,585						
		地下:								
		商業		2,799						
		停車場及設施		97,959						
			316,141							
2. 位於中國貴州省貴陽市區小關嶺沖稱為天譽城之計劃發展項目第一期多個已落成住宅單元、零售單元及停車位,以及全部第二期及第三期	二零零八年至 二零四八年/ 至四九年/ 二零七八年 至七九年	住宅	136,447		55%	第二期發展 在建中,預 期於二零一 二年底竣工	整個項目 二零一三年底	896,000 (附註2)	1,060,606 (附註2)	583,333 (附註2)
		-第一期 (不包括 (已落成但未售) 道路)		6,057						
		-第二期		160,483						
		-第二期		197,053						
		商業		12,182						
		公共設施		27,358						
		地庫		102,033						
			505,166							
			821,307				3,826,000	4,528,883	4,051,610	
(B) 本集團於二零一零年十二月三十一日之投資物業詳情:										
中國廣東省廣州市天河區林和中路136-146號天譽花園二期商業平台2樓及5樓之所有商舖,4樓402-403室及6樓140-142室	二零零零年至 二零四零年	辦公室/零售	-	19,790	100%	-	-	480,000	568,182	568,182
<b>A至B之總計</b>								<b>4,306,000</b>	<b>5,097,065</b>	<b>4,619,792</b>

## 附註:

- 該等物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)於二零一零年十二月三十一日按公開市值基準重估。
- 該等物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成,並取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 公開市值已排除一名中方合作合營伙伴於該發展項目的峻工物業中享有28%權益。