

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)

**截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績公佈**

**全年業績**

天譽置業(控股)有限公司\* (「本公司」) 董事(「董事」) 會(「董事會」) 謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一零年同期之比較數字。綜合全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將編製財務報表的列報貨幣由港元改為人民幣。

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零 人民幣千元 (重列) (附註4)
收益	6	32,951	366,493
銷售及提供服務成本		(17,157)	(306,817)
毛利		15,794	59,676
其他收入及收益，淨額		17,343	31,316
銷售及市場推廣開支		(10,994)	(9,118)
行政及其他開支		(112,908)	(55,748)
投資物業之公平價值變動		15,000	113,000
金融衍生工具負債之公平價值變動		(1,510)	–
清償債項之收益		–	934,206
應佔聯營公司虧損，扣除稅項		–	(7,463)
財務費用	7	(8,746)	(142,666)
財務收入	7	16,592	3,746
除所得稅前(虧損)溢利	8	(69,429)	926,949
所得稅抵免(開支)	9	7,600	(45,798)
本年度(虧損)溢利		(61,829)	881,151
其他全面收益：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		(26)	(173)
本年度全面收益總額		(61,855)	880,978
應佔本年度(虧損)溢利：			
—本公司擁有人		(51,861)	871,435
—非控制性權益		(9,968)	9,716
		(61,829)	881,151
應佔本年度全面收益總額：			
—本公司擁有人		(51,887)	871,262
—非控制性權益		(9,968)	9,716
		(61,855)	880,978
每股(虧損)盈利	10		
—基本		(人民幣0.035元)	人民幣0.590元
—攤薄		(人民幣0.035元)	人民幣0.590元

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		6,531	2,399	978
投資物業		495,000	480,000	367,000
持作發展物業		765,059	1,921,152	1,381,314
商譽		13,554	13,554	13,554
於聯營公司之權益		–	–	555,798
應收代價－非流動部份	12	81,290	71,569	–
		<u>1,361,434</u>	<u>2,488,674</u>	<u>2,318,644</u>
<b>流動資產</b>				
在建中發展物業		1,917,289	306,145	287,259
持作出售物業		106,717	112,460	–
應收代價－流動部份	12	111,809	552,223	1,067,709
借予附屬公司非控制性股東之貸款		5,100	–	–
貿易及其他應收款項	13	158,488	16,307	28,128
受限制及已抵押存款		556,213	532,404	33,929
現金及現金等值項目		200,211	24,347	100,976
		<u>3,055,827</u>	<u>1,543,886</u>	<u>1,518,001</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	14	602,710	218,344	367,986
銀行及其他借款－流動部份		567,480	679,801	244,367
金融衍生工具負債		4,355	–	–
可換股票據		–	–	1,810,858
附屬公司非控制性股東提供之貸款 －流動部份		168,420	40,549	–
應付所得稅		83,087	110,616	105,670
		<u>1,426,052</u>	<u>1,049,310</u>	<u>2,528,881</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<u>1,629,775</u>	<u>494,576</u>	<u>(1,010,880)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,991,209</u>	<u>2,983,250</u>	<u>1,307,764</u>

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款－非流動部份		<b>218,080</b>	73,500	210,500
附屬公司非控制性股東貸款				
－非流動部份		–	146,341	206,574
遞延收入	15	<b>977,431</b>	950,125	–
遞延稅項負債		<b>170,548</b>	166,798	138,548
		<b>1,366,059</b>	1,336,764	555,622
<b>資產淨值</b>				
		<b>1,625,150</b>	1,646,486	752,142
<b>資本及儲備</b>				
股本		<b>15,040</b>	15,040	15,040
儲備		<b>1,549,672</b>	1,600,040	721,427
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
本公司擁有人應佔權益		<b>1,564,712</b>	1,615,080	736,467
非控制性權益		<b>60,438</b>	31,406	15,675
<b>權益總額</b>				
		<b>1,625,150</b>	1,646,486	752,142

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

本公司之主要業務繼續為投資控股。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. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### (a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一一年一月一日生效

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）
香港會計準則第32號（修訂）	供股的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂）	最低提存資金要求的預付款
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以權益性工具取代金融負債
香港會計準則第24號（修訂本）	關連人士披露

除下文所解釋者外，採用該等新訂／經修訂準則及詮釋對本集團的財務報表無重大影響。

#### *香港財務報告準則第7號（修訂）「金融工具：披露」*

作為於二零一零年發出的「改善香港財務報告準則」的一部分，香港財務報告準則第7號已經修訂，以提升定量及描述性披露之間的互動。如果金融資產的賬面金額最能代表最高信貸風險敞口，準則並不要求在財務報表內作出意思如此的正面陳述。這經修訂披露要求已經追溯應用。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團貿易應收款項的賬面金額代表本集團有關該等金融資產的最高信貸風險敞口。去年的財務報表載有意思如此的正面陳述；修訂後，於二零一一年財務報表內，有關陳述已經移除。採用修訂對本集團任何列報期間的報告損益、全面收益總額或權益並無任何影響。

#### *香港會計準則第24號（修訂本）「關連人士披露」*

香港會計準則第24號（修訂本）對關連人士的釋義作出修訂並釐清其涵義。有關修訂可能會造成被辨認為報告實體的關連人士的該等人士出現變更。本集團已根據經修訂釋義重新評估對其關連人士進行的辨認。經修訂定義對本期間及上一期間的關連人士披露並無影響。採用香港會計準則第24號（修訂本）對本集團任何列報期間的報告損益、全面收益總額或權益亦並無任何影響。

香港會計準則第24號(修訂本)亦引進適用於關連人士交易的簡化披露規定(倘若本集團與交易對方受政府、政府機關或類似機構共同控制、聯合控制或重大影響)。由於本集團並非政府關聯實體，故該等新披露與本集團無關。

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) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港財務報告準則第7號(修訂)	披露：轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露：金融資產和金融負債的互相抵消 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵消 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)	其他全面收益項目的列報 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	在其他實體的權益的披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	單獨財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	聯營和合營投資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

*香港財務報告準則第7號(修訂)「披露：轉讓金融資產」*

香港財務報告準則第7號(修訂)改善有關金融資產轉讓交易的披露要求，讓財務報表使用者更能理解有關已轉讓資產實體可能仍然保留的任何風險的潛在影響。如果在報告期末前後進行數目不相稱的轉讓交易，修訂亦要求額外披露。

#### 香港財務報告準則第7號(修訂)「披露：金融資產和金融負債的互相抵消」

修訂改善披露規定，其旨在協助投資者及其他財務報表使用者更能評估抵消安排對公司財務狀況的影響或潛在影響。

#### 香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計準則第12號(修訂)引進投資物業會完全通過銷售收回的可推翻推定。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。修訂將會追溯應用。

#### 香港會計準則第32號(修訂)「金融資產和金融負債的互相抵消」

修訂澄清有關金融工具互相抵消的規定。修訂處理目前應用互相抵消準則做法的不一致情況，並澄清：(1)「目前有互相抵消的法定可強制執行權利」的意思；及(2)若干總額結算系統可被視為等同於淨額結算。

#### 香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)「其他全面收益項目的列報」

香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)要求本集團將在其他全面收益中列報的項目分為將來可重新分類至損益的項目(例如，可供出售金融資產的重估)，以及不可以者(例如，物業、廠房及設備的重估)。其他全面收益項目的稅項按相同基礎分配及披露。修訂將會追溯應用。

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的商業模式及金融資產的合約現金流特徵，金融資產分類為按公平價值計量及按攤銷成本計量的金融資產。公平價值損益將會在損益中確認，惟非交易權益性投資除外，在該情況下，實體可選擇在其他全面收益中確認有關損益。香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

對香港財務報告準則第9號的修訂使其強制生效日期由二零一三年一月一日延遲至二零一五年一月一日。延期將會使計劃的各階段可在同一日期強制生效。修訂亦免除就應用香港財務報告準則第9號的影響重列比較財務報表的要求。原本只有選擇於二零一二年前應用香港財務報告準則第9號的公司方可獲免除有關要求。取而代之，將需要額外過渡性披露，以協助投資者理解首次應用香港財務報告準則第9號對金融工具分類和計量的影響。依然允許提前應用香港財務報告準則第9號。

### *香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」*

香港財務報告準則第10號就所有被投資實體的綜合處理引進單一控制模式。當投資方具備對被投資方的權力(不論該權力實際上有否運用)；對被投資方的可變動報酬的暴露或權利；以及使用其對被投資方的權力以影響該等報酬的能力，則投資方控制了被投資方。香港財務報告準則第10號載有關於評估控制的詳細指導。例如，準則引進「實際控制」概念，據此，當投資方持有被投資方少於50%的表決權，當相對於其他個別股東的表決權大小及分散程度，投資方的表決權益夠大，以致其具備對被投資方的權力，投資方可控制被投資方。在分析控制時，潛在表決權只有在其為實質性(即是，持有人有實際能力可行使潛在表決權)時方需要考慮。準則明文要求評估具有決策權的投資方作為委託人抑或代理人行事，以及是否有其他具有決策權的人作為投資方的代理人行事。代理人獲委託代表另一人或為另一人的利益行事，因此，其行使決策權時，並不對被投資方具有控制。實施香港財務報告準則第10號可能導致被視為受本集團控制的實體(其因而綜合於財務報表內)有所改變。現有香港會計準則第27號內有關其他綜合相關事宜的會計要求沿用不變。除若干過渡性規定外，香港財務報告準則第10號追溯應用。

### *香港財務報告準則第11號「合營安排」*

香港財務報告準則第11號的合營安排與香港會計準則第31號的合營具有相同的基本特徵。合營安排分類為共同經營或合營。如果本集團享有聯合安排資產的權利並承擔其負債的義務，則其被視為共同經營者，並確認合營安排所產生其於資產、負債、收入及開支的權益。如果本集團享有整體合營安排的淨資產的權利，其被視為於合營中擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號並不允許比例綜合。有關通過特別工具構成的安排，應考慮所有有關事實及情況，以決定安排各方是否享有安排淨資產的權利。以前，根據香港會計準則第31號，存在分開的法律實體是決定是否存在共同控制實體的關鍵因素。香港財務報告準則第11號將會追溯應用，並有關於合營的具體重列要求(由比例綜合改為權益法)，以及關於共同經營的具體重列要求(由權益法改為資產與負債會計)。

### *香港財務報告準則第12號「在其他實體的權益的披露」*

香港財務報告準則第12號整合有關附屬公司、聯營及聯合安排權益的披露要求及使其一致。其亦引進新披露要求，包括有關不綜合結構性實體者。準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體的權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表的影響。



### 香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許公平價值時如何計量公平價值提供單一指導來源。準則適用於以公平價值計量的金融及非金融項目，並引進公平價值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」互相一致。香港財務報告準則第13號將公平價值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格（即退出價格）。準則取消了對於在活躍市場上有報價的金融資產和金融負債應分別採用出價和要價這一要求。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平價值的價格。其亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公平價值時所用的方法及輸入，以及公平價值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提前採用，並應按未來適用法應用。

本集團正在評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，惟董事暫時未能量化其對本集團財務報表的影響。

## 3. 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

除投資物業及金融衍生工具負債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。

## 4. 更改編製基準

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將編製財務報表的列報貨幣由港元改為人民幣。董事會認為，更改會使本集團在財務報表內的交易及財務狀況的列報更為合適。綜合財務報表內的比較數字乃以人民幣重新列報。

## 5. 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（虧損）盈利（「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、金融衍生工具負債、可換股票據及稅項。投資物業及於聯營公司之權益包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動及應佔聯營公司虧損（扣除稅項）不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非經營活動所產生。

有關本集團呈報分類之資料（泛指綜合財務報表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 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一一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>15,588</u>	<u>17,363</u>	<u>-</u>	<u>32,951</u>
營運業績	(96,010)	5,417	-	(90,593)
加：折舊	<u>219</u>	<u>467</u>	<u>-</u>	<u>686</u>
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報 分類業績(經調整EBITDA)	<u>(95,791)</u>	<u>5,884</u>	<u>-</u>	<u>(89,907)</u>
投資物業之公平價值變動	-	15,000	-	15,000
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	(215)	-	(215)
收回壞賬	-	54	-	54
持作／在建中發展物業的增加	414,842	-	-	414,842
資本開支	<u>498</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>498</u>
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
資產				
呈報分類資產	<u>3,158,481</u>	<u>501,494</u>	<u>-</u>	<u>3,659,975</u>
負債				
呈報分類負債	<u>1,731,561</u>	<u>12,160</u>	<u>-</u>	<u>1,743,721</u>
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度 (重列)(附註4)</b>				
呈報分類收益				
— 外來及綜合收益	<u>351,044</u>	<u>15,449</u>	<u>-</u>	<u>366,493</u>
營運業績	13,094	6,967	(1,133)	18,928
加：折舊	<u>209</u>	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>248</u>
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報 分類業績(經調整EBITDA)	<u>13,303</u>	<u>7,006</u>	<u>(1,133)</u>	<u>19,176</u>
投資物業之公平價值變動	-	113,000	-	113,000
收回壞賬	-	36	-	36
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	(7,463)	-	-	(7,463)
持作／在建中發展物業的增加	290,586	-	-	290,586
資本開支	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日 (重列)(附註4)				
<b>資產</b>				
呈報分類資產	2,967,638	482,446	24,918	3,475,002
<b>負債</b>				
呈報分類負債	1,292,482	12,235	39,063	1,343,780
於二零一零年一月一日(重列)(附註4)				
<b>資產</b>				
呈報分類資產	2,727,771	367,876	605,071	3,700,718
<b>負債</b>				
呈報分類負債	640,724	16,470	36,023	693,217

(b) 呈報分類業績以及資產及負債之對賬

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
<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)	(89,907)	19,176
除折舊前未分配企業(支出)收入	(162)	7,361
	(90,069)	26,537
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(686)	(248)
— 未分配	(10)	(163)
	(90,765)	26,126
投資物業之公平價值變動	15,000	113,000
金融衍生工具負債之公平價值變動	(1,510)	—
清償債項之收益	—	934,206
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	—	(7,463)
財務費用	(8,746)	(142,666)
財務收入	16,592	3,746
除所得稅前綜合(虧損)溢利	(69,429)	926,949
年內產生之資本支出		
— 呈報分類	498	112
— 未分配	4,705	1,772
	5,203	1,884

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
<b>資產</b>			
呈報分類資產	3,659,975	3,475,002	3,700,718
受限制及已抵押存款	556,213	532,404	33,929
現金及現金等值項目	200,211	24,347	100,976
未分配企業資產	862	807	1,022
	<u>4,417,261</u>	<u>4,032,560</u>	<u>3,836,645</u>
<b>負債</b>			
呈報分類負債	1,743,721	1,343,780	629,651
應付所得稅	83,087	110,616	105,670
遞延稅項負債	170,548	166,798	138,548
金融衍生工具負債	4,355	—	—
可換股票據	—	—	1,810,858
未分配銀行及其他借貸	785,560	753,301	324,867
未分配企業負債	4,840	11,579	74,909
	<u>2,792,111</u>	<u>2,386,074</u>	<u>3,084,503</u>

## 6. 收益

收益指物業發展及物業投資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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
銷售物業	13,702	350,421
租金收入	19,249	16,072
	<u>32,951</u>	<u>366,493</u>

## 7. 財務費用及收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
<b>財務費用：</b>		
於五年內全數償還之可換股票據利息		
— 本年度攤銷	—	103,393
— 利息附加費	—	3,600
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	40,180	37,506
— 於五年後全數償還	4,514	4,393
— 利息附加費	—	534
董事短期貸款利息	—	25
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	8,911	—
	<u>53,605</u>	<u>149,451</u>
	-----	-----
<b>減：已資本化為在建中發展物業之金額</b>		
銀行及其他借貸利息	(37,846)	(7,118)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	(8,911)	—
	<u>(46,757)</u>	<u>(7,118)</u>
	-----	-----
	<b>6,848</b>	142,333
其他貸款成本	<b>1,898</b>	333
	<u>8,746</u>	<u>142,666</u>
	-----	-----
<b>財務收入：</b>		
銀行利息收入	11,941	3,746
其他利息收入	4,651	—
	<u>16,592</u>	<u>3,746</u>
	-----	-----

## 8. 除所得稅前(虧損)溢利

本年度之除所得稅前(虧損)溢利已扣除(計入)下列項目：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
已售物業成本	12,347	284,270
員工成本(計入董事酬金在內)	34,106	16,723
核數師酬金		
—本年度	854	711
—去年多計提	—	(32)
—非核數服務	227	999
物業、廠房及設備之折舊	751	462
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(55)	(51)
於損益扣除之折舊總額	696	411
出售物業、廠房及設備之收益	(10)	—
匯兌收益，淨額	(16,682)	(30,518)
貿易及其他應收款項之減值虧損	215	—
收回壞賬	(54)	(36)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9. 所得稅抵免(開支)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
即期稅項		
中國企業稅		
—本年度	(4,953)	(14,044)
—往年少計提	(1,580)	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本年度	(137)	(3,504)
—往年多計提	20,995	—
—往年少計提	(2,975)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	11,350	(17,548)
遞延稅項		
—本年度	(3,750)	(28,250)
	<u>          </u>	<u>          </u>
所得稅抵免(開支)總額	<u>7,600</u>	<u>(45,798)</u>

由於本集團截至二零一一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(二零一零年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一零年：25%)之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

## 10. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按本公司普通股股東應佔(虧損)溢利及下列數據計算：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 本公司普通股股東應佔(虧損)溢利	<u>(51,861)</u>	<u>871,435</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 普通股加權平均數	<u>1,477,687</u>	<u>1,477,687</u>

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權及認股權證屬反攤薄，故每股基本(虧損)盈利與每股攤薄(虧損)盈利相同。

## 11. 股息

董事並不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零一零年：無)。



## 12. 應收代價

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
出售威斯汀項目	(a)	–	43,970	1,067,709
出售寰城	(b)	<b>206,028</b>	579,822	–
		<b>206,028</b>	623,792	1,067,709
減：減值虧損，確認於逾期應收代價		<b>(12,929)</b>	–	–
		<b>193,099</b>	623,792	1,067,709
包括於流動資產一年內到期的款項		<b>(111,809)</b>	(552,223)	(1,067,709)
一年後到期的款項－寰城		<b>81,290</b>	71,569	–

附註：

- (a) 結餘乃有關就出售威斯汀項目應收的不計息款項，其已於二零一一年一月收到。
- (b) 結餘乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司（「寰城」）應收的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。於二零一一年十二月三十一日，扣除就發展天河項目而發生的設計及財務費用約人民幣49,596,000元及本集團已同意承擔的搬遷消防局應計成本人民幣5,400,000元後，應收款項的本金約為人民幣215,142,000元（二零一零年：人民幣593,494,000元），在財務狀況表內所列的攤銷成本約為人民幣206,028,000元（二零一零年：人民幣579,822,000元）。年內已收到款項約人民幣378,352,000元，逾期款項約人民幣130,138,000元已經於二零一一年四月到期，惟仍未支付。根據與（其中包括）海航酒店控股集團有限公司（「海航酒店」）（寰城權益買方）於二零一一年七月一日訂立的補充協議，海航酒店同意將海航酒店所擁有海航大廈部分32樓至33樓（本集團目前租用其作為廣州總辦事處）的物業權益轉讓予本集團，以完全和最終解決海航酒店應付而尚未支付的代價約人民幣124,738,000元（扣減搬遷成本）。董事已評估海航酒店的財務狀況，以確定其執行補充協議內所載規定的能力，並認為，第二期餘額應於一年內收到。

董事亦相信，海航酒店現正採取適當步驟，以完成轉讓擁有權，並已根據海航酒店將轉讓的物業假設出售所得的估計折現現金流，計提減值虧損準備人民幣12,929,000元。

最後一期約人民幣81,290,000元應於該等物業建造完成時收取，其預期將會於報告期末後超過十二個月發生。

### 13. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
即期或少於一個月	171	64	97
一至三個月	159	—	—
三個月以上但少於十二個月	374	—	—
貿易應收款項，扣除減值	704	64	97
發展項目的可退回誠意金	10,000	—	—
發展項目的投標保證金	6,000	—	—
預付建造成本	98,202	6,180	4,511
就預售物業支付的營業稅及附加費	28,386	3,189	18,658
應收銀行存款利息	5,993	2,426	—
訂金、預付款項及其他應收款項	9,203	4,448	4,862
	<b>158,488</b>	<b>16,307</b>	<b>28,128</b>

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。

#### 14. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
即期或少於一個月	385	296	660
一至三個月	2,502	–	62
三個月以上但少於十二個月	709	–	474
十二個月以上	3,063	3,144	3,009
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	6,659	3,440	4,205
應付建築成本	71,408	67,364	15,381
從客戶收到之預繳款項			
– 已收買方之預售訂金	476,955	59,182	216,695
– 來自買方、客戶及／或租戶之預付款、 租金及其他訂金	12,449	10,336	1,743
有關出售附屬公司之應計交易成本	1,489	39,489	63,565
銀行及其他借貸的應付利息	2,538	9,082	32,639
其他應計費用及其他應付款項	31,212	29,451	33,758
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>602,710</b>	218,344	367,986
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 15. 遞延收入

於二零一零年七月二十六日，本公司、友邦有限公司(寰城的控股公司)與第三者海航酒店訂立框架協議(「該協議」)，內容有關轉讓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(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。

於二零一一年十二月三十一日，遞延收入估計約為人民幣977,431,000元(代價因向海航酒店轉移淨資產而增加約人民幣38,273,000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人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元後)。

自從出售寰城以來，已經從海航酒店收到所得款項總額為數約人民幣858,131,000元的款項(為第一期以及第二期的部份款項)。於二零一一年十二月三十一日，應收餘額(未扣除減值虧損前)約為人民幣215,142,000元(二零一零年：人民幣593,494,000元)，有關詳情載於附註12(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，現行協議項下從有關代價扣除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，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，淨出售代價記錄為遞延收入。天河項目之成本仍被確認，並包括在綜合財務狀況表內的持作發展物業。

## 16. 承擔

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)	二零一零年 人民幣千元 (重列) (附註4)
已簽約但未撥備的支出			
—物業建築及開發成本	<u>507,271</u>	<u>1,036,016</u>	<u>986,015</u>
已授權但未簽約的支出			
—物業建築及開發成本	<u>2,253,484</u>	—	—
—收購土地使用權	<u>1,031,648</u>	—	—
	<u>3,285,132</u>	—	—

## 17. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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人民幣382,691,000元(二零一零年：人民幣184,466,000元(重列)(附註4))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。

## 18. 報告期後事項

於二零一二年一月六日，本公司贏得一項合作開發項目的投標，乃有關在中國廣西省南寧市良慶區五象新區核心區開發若干土地，並已繳納人民幣6,000,000元予南寧市良慶區人民政府(「良慶區政府」)作為投標保證金。整個發展項目的總建築面積約為1,000,000平方米，其中回建安置住宅總建築面積約為300,000平方米，將由回建用戶以一定價格回購，其餘約700,000平方米為計劃分階段發展的商品房住宅物業。儘管本公司與良慶區政府正在磋商框架協議，目前尚未訂立任何具法律約束力的合約。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

年內，本集團錄得總營業額人民幣33,000,000元，較去年減少91%。收益減少乃由於本年度之收益只包括貴陽項目第一期餘下物業單元之銷售額，而第二期已訂約且於二零一二年交付之單元的銷售額不會視為本年度之收益。年內，除銷售已發展物業外，本集團亦繼續主要從天譽花園二期商業樓層以及貴陽項目發展之已租出零售店舖及停車場收取租金收入人民幣19,000,000元。

年內，整體經營開支(銷售及市場推廣開支，兼行政及其他開支)增加91%至人民幣124,000,000元。增加既反映員工人數及薪酬水平上升，導致員工成本增加，而員工成本為主要的間接費用，佔總經營開支的28%；另外，還有主要因出售寰城權益產生之代理佣金的非經常性費用人民幣38,000,000元。此外，為促進預售貴陽項目之表現，市場推廣開支由人民幣9,000,000元上升至人民幣11,000,000元。

年內，除稅後虧損為人民幣62,000,000元(二零一零年：除稅後溢利人民幣881,000,000元)，其中包括投資物業重估收益人民幣15,000,000元(二零一零年：人民幣113,000,000元)及財務費用人民幣9,000,000元(二零一零年：人民幣143,000,000元)。由於本集團之借貸水平下降，因此，財務費用大幅減少。去年之溢利乃主要由於與可換股票據持有人及有期貸款債權人達成妥協，以致減少債項而錄得收益人民幣934,000,000元。

#### 物業發展

##### 永州項目

為擴大本集團之土地儲備以供未來發展之用，本公司與湖南省永州市政府訂立協議，賦予本集團持有70%股本權益之若干附屬公司權力可在永州市發展綜合物業發展項目。該項目之地盤總面積為1,000畝，總建築面積約為1,600,000平方米，將發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。發展項目第一期將建於面積106畝之土地上，有關土地業權已經於二零一一年取得，以供發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共212,000平方米。作為發展條件之一，項目公司須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。整個項目之發展期為6年。

除新的永州項目外，本集團於另外兩個發展項目及一個已售出項目（該項目之建造責任仍有待完成）中亦持有發展權。該等項目之情況如下：

#### 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460,000平方米之住宅公寓及總建築面積約132,000平方米之商場、社區設施及停車位。發展項目第一期已經於二零一零年完成，有關總建築面積合共為134,000平方米，自二零一零年建造工程完成以來已經售出約98%。年內售出第一期的其餘單元的銷售收入已經於年內記錄為收益。項目之第二期已經進入最後的建造階段，預期將會於二零一二年後期落成。截至本公佈日期為止，第二期之預售已經達到該期全部可供銷售面積之72%，平均訂約價為每平方米人民幣4,500元，已產生總預售收益人民幣525,000,000元，並將會於二零一二年確認。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，正在興建當中，預期於二零一四年落成。

#### 洲頭咀項目

該項目由一個中外合作合營企業持有，由本集團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，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合營協議規定，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、酒店、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已經取得該地盤之土地使用權證以及第一期（總建築面積為97,000平方米）之建造許可證。有關初步建造工程已經展開。其餘總建築面積約223,000平方米之建造許可證預期將會於二零一二年第二季度收到，屆時，整個發展項目之建造工程將會全面展開。

## 天河項目

於項目公司寰城之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定的財務及其他成本）。截至目前為止，已經從買方收到合共人民幣858,000,000元之付款。由於本集團須承擔建造成本超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出彌償保證，因此，尚未達成香港財務報告準則所載之確認收益之標準。收益目前未能確定，因此並無於本年度內確認，而須遞延至大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。該項目之建造工程於二零一一年開始，地基工程現已接近完成。有鑑於該等物業建造工程目前之進度，董事預期，建造工程將會於二零一四年完成，屆時將可記錄銷售交易及確認收益及相關成本。

於二零一一年十二月三十一日，本集團手頭項目有關之物業發展土地儲備的總建築面積合共約1,100,000平方米，全部將於二零一二年進行建造工程，其中約213,000平方米將會於二零一二年完成。

本集團亦持有投資物業，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86%，租戶包括著名企業及美國領事館。

### 展望

去年，歐洲主權債務危機及中國中央政府對房地產發展商所採取之嚴峻的緊縮措施使業者財務資源緊絀，境內物業需求受壓。然而，由於槓桿水平下降，本集團仍能為旗下的發展項目取得額外融資，從而對抗威脅。憑藉低槓桿水平之競爭優勢，本集團更能在其業務中維持穩定增長。

近月來，環球市場漸趨穩定，而希臘債務危機已暫時解決。我們十分相信，倘中央政府對發展商採取較溫和之調控措施，市場前景將會較為明朗。然而，儘管如此，董事不會忽視市場風險，其業務策略將會維持審慎，但與此同時，董事將會繼續尋找合適而可承擔之機會，使本集團未來業務得以持續增長。除新取得之永州項目外，於回顧年度內，本集團競投並贏得在廣西省南寧一個新市鎮發展一個項目的



權利，有關住宅發展項目之總建築面積約為1,000,000平方米。於二零一二年稍後時間與南寧區政府磋商有關發展項目之詳細條款後，如磋商成功，將會訂立具約束力之協議，進一步提升本集團未來幾年之現金流及盈利。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之債項包括因營運資金及建造成本而應付商業銀行合共人民幣129,000,000元、兩筆貨幣市場貸款合共67,700,000美元（相等於人民幣425,000,000元）（其以兩筆短期銀行存款合共人民幣488,000,000元作為抵押）、本金200,000,000港元（相等於人民幣152,000,000元）之有抵押債券連帶向債券持有人發行認股權證（賬面金額為人民幣4,000,000元）、應付第三者之其他無抵押借貸人民幣80,000,000元，以及附屬公司非控制性股東貸款合共人民幣168,000,000元。債項（不包括貨幣市場貸款）合共人民幣533,000,000元，較去年相對結餘輕微增加人民幣37,000,000元。

債項不包括遞延收入人民幣977,000,000元，其為出售天河項目之有關收益將會於有關本公司履行責任之收益可以確定時，確認的已收及應收估計淨代價。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債比率為14.7%（二零一零年：21.3%），其按債務淨額人民幣271,000,000元（包括銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、債券、非控制性股東貸款之總債項人民幣958,000,000元，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）除以本公司普通股東應佔權益加債務淨額計算。負債比率下降反映本集團於年結日維持較高之自由現金水平。

年內，除天河項目（本集團作為項目經理管理其建造工程）外，各項目之建造工程均已展開，因此，就該等項目所發生之有關發展成本已經重新分類為流動資產。於二零一一年十二月三十一日，流動資產合共人民幣3,056,000,000元，較去年明顯增加人民幣1,512,000,000元。除發展中物業為數人民幣1,917,000,000元外，於本年度結算日，流動資產主要包括已落成持作出售物業人民幣107,000,000元、有關出售寰城之應收代價人民幣112,000,000元、受限制及已抵押存款人民幣556,000,000元（其

中人民幣488,000,000元為用作貨幣市場貸款融資之抵押的受限制存款，以及收取自買方之預售所得款項人民幣68,000,000元(其只限用作支付貴陽項目所發生之建造成本))，以及給予洲頭咀項目承包商之訂金及其他訂金合共人民幣123,000,000元。

總流動負債為人民幣1,426,000,000元，即增加人民幣377,000,000元。於本年度結算日，除上述的有抵押貨幣市場貸款，以及應付商業銀行營運資金貸款及建造成本貸款之流動部分、附屬公司非控制性股東提供之貸款及應付第三者無抵押貸款外，流動負債還包括收取預售物業買方之預付款項人民幣477,000,000元，以及其他項目包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用共人民幣126,000,000元及應付所得稅人民幣83,000,000元。

在流動資產急升之影響下，流動比率顯著改善，於本年度結算日為2.14倍(二零一零年：1.47倍)。

### **借貸及資產抵押**

於二零一一年十二月三十一日，天譽花園二期物業權益及貴陽項目在建工程及其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，為確保貴陽項目之建造工程完成，約人民幣68,000,000元之銀行存款(為收取自物業買方之款項)用途限於支付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資，為取得中國大陸當地兩間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，約人民幣488,000,000元之存款存入中國大陸銀行賬戶。年內發行本金為200,000,000港元之債券，乃以963,776,271股本公司股份(相當於由本公司控股股東余斌先生間接持有之本公司已發行股本總額的65.2%)及余先生之個人擔保作為抵押。

### **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，貨幣市場貸款及有擔保債券分別以美元及港元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元穩步升值，因此香港附屬公司之綜合資產及負債產生匯兌收益，導致於二零一一年十二月三十一日之外匯儲備人民幣300,000元會撥入本公司權益內。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重大不利的外幣風險，只有人民幣兌換港元及美元之匯率升值機會。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

於二零一一年十二月三十一日，若干銀行為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予按揭融資，而本集團就此提供為數人民幣383,000,000元(二零一零年：人民幣184,000,000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。有關擔保將於有關物業擁有權證發出時終止。

### 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二零一一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。

### **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，確認於截至二零一一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截至二零一一年十二月三十一日止年度內概無購買、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)、肖恩先生及黃樂先生；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。

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司\*  
主席  
余斌

香港，二零一二年三月二十三日

\* 僅供識別