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)

藝術家對洲頭咀項目的印象

年報
2011

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員簡介	10
企業管治報告書	12
董事會報告書	19
獨立核數師報告書	27
綜合全面收益表	29
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	109
主要物業詳情	110

公司資料

董事

執行董事：

余斌*（主席及行政總裁）*
肖恩*（行政副總裁）*
黃樂

獨立非執行董事：

蔡澍鈞
鄭永強
鍾麗芳

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡澍鈞*（主席）*
鄭永強
鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳*（主席）*
蔡澍鈞
鄭永強
余斌

提名委員會

余斌*（主席）*
蔡澍鈞
鄭永強
鍾麗芳

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，
股份代號：00059

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

公司網站

http://www.sfr59.com

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市
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
電郵：cs@sfr59.com

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

中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行（亞洲）有限公司

法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所
梁達堅律師行

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東國鼎律師事務所

主席報告

本集團自二零一零年下旬與可換股票據持有人及債權人完成債務重組後，與同業一樣，繼二零零八年雷曼倒閉後，在二零一一年又再遇上歐洲一些國家的主權債務危機所帶來的更多震盪。歐洲國家以及美國經濟疲弱，使到作為全球經濟增長動力的中國也受到影響，其出口增長的步伐亦被拖慢。另外，中國政府為了抑制過熱的房地產而持續採取的緊縮措施，使中國房地產發展商經歷了相當漫長的一年。

儘管面對重重逆境，本集團在物業發展上，仍如期達到多個重要的里程碑。在過去的一年，管理層取得洲頭咀項目第一期建設批准書，前期的建造工程已正式展開。而興建中的貴陽項目第二期，自推盤預售以來取得理想表現，顯示未受政府打壓需求的影響。除了積極發展現有項目，管理層也努力尋求新的機遇，務求全面配合未來的擴展步伐。在是年度，本集團與湖南省永州市政府訂立框架協議，參與住宅及商業物業建設及景區改造項目，發展期為六年。物業發展項目的計劃總樓面面積約為1,600,000平方米。首幅總樓面面積約為200,000平方米的土地剛於是年年末購入。包括現有項目在內，本集團擁有的土地存備的總樓面面積約為1,100,000平方米，項目分佈在廣州、貴陽及永州，均處於中國西南部及華南地區。現時，管理層正與廣西省南寧市政府洽商，向其購入一幅總建築面積約為1,000,000平方米的土地，計劃興建為住宅及商業物業。

本集團的槓杆水準較同業為低。本集團藉此優勢，使我們在嚴竣的融資環境中，銀行幾乎不可能貸款予發展商的形勢下，仍可取得額外的融資。本集團的股份在二零一一年三月恢復買賣後，為了支持項目的發展，我們發行了200,000,000港元的企業債券。鑒於全球經濟前景低迷，我們預期全球主要經濟體系將制定寬鬆的財政措施，中國政府也會針對地產及銀行業板塊，在適當時候調整緊縮措施，以刺激市場氣氛。管理層會密切監察業務發展計劃，務使其可達到目標卻不失穩健，確保能抵禦在未來數年可能出現的危機及威脅。管理層並有信心，確保在企業及項目公司層面而能獲得足夠的資源，滿足現有及其他可遇到的新項目的需要。

我們明白到建立有效益的隊伍，是提升業務執行能力的關鍵。為此，本集團在過去一年投入充裕資源，建立新的營運系統及培訓計劃，藉此推動企業文化、專業性及提升員工積極性。我們會在今年繼續致力投入資源，以達成此等目標。

主席報告

本集團是市場上一個出眾的發展商，十多年來在中國專注發展高級物業，我們這個目標更是始終如一。我們仍會專注於物業發展，以及在帶領管理團隊衝破面前的困難。對於在艱難時刻給予我們支援的客戶、承建商、供應商、銀行及員工，我們藉此呈上衷心的感謝。我們也會致力貫徹成為值得信賴的發展商的理念，為客戶呈現高水準的表現。

主席
余斌

香港，二零一二年三月二十三日

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，還有主要因出售廣州寰城實業發展有限公司（「**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：

管理層討論與分析

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。截至本報告日期為止，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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，由於人民幣兑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兑收益，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，只有人民幣兑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，人民幣兑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。

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。於二零一一年十二月三十一日，除執行董事外，本集團僱用189名僱員，聘用於物業發展及中央管理。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、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（*主席及行政總裁*）

47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。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾22年經驗。彼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，本公司於二零零七年從其收購若干項目。余先生負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

肖恩先生（*行政副總裁*）

40歲，於二零一一年八月加入本公司，並於二零一一年九月獲委任為執行董事。肖先生畢業於中國北京師範大學，擁有文學學士學位。彼亦曾於中國重慶之西南政法大學修畢經濟法研究生課程。肖先生擁有逾18年之豐富商業經驗，在國內若干從事房地產相關及環保業務企業擔任高級行政職位。

黃樂先生

54歲，於二零零五年八月加入本公司。黃先生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26年之工作經驗。

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

57歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生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。彼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。蔡先生亦為保利（香港）投資有限公司之獨立非執行董事。

鄭永強先生

52歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼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。彼於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾24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

44歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼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。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、規管及企業發展方面擁有逾16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

49歲，於二零零五年三月加入本公司。張女士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。彼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26年經驗。

高級管理層

文小兵先生

43歲，為本集團行政副總裁兼任廣州總部總裁，負責國內物業發展業務之整體管理。文先生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。彼在國內擁有逾21年之管理層工作經驗。

林聖杰先生

46歲，為廣州總部副總裁，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、財務及酒店投資行業之財務及會計營運擁有逾21年經驗。

李樂偉先生

55歲，為廣州總部副總裁，負責永州項目之整體經營業務。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24年經驗。

袁宏芳女士

40歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部整體行政管理工作、人力資源及資訊管理。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。袁女士在物業管理行業之財務及行政方面擁有逾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。於截至二零一一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二零一一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。偏離之解釋載於下文「主席及行政總裁」一節內。

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，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

於二零一一年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

余斌先生*（主席及行政總裁）*
肖恩先生*（行政副總裁，於二零一一年九月一日獲委任）*
黃樂先生
劉日東先生*（副主席，職位於二零一二年一月九日終止）（附註）*

附註： 劉日東先生因健康欠佳，其職位於二零一二年一月九日終止。

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並可自動續期。

企業管治報告書

董事會（續）

董事會於二零一一年年度內已舉行五次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席董事會會議次數
執行董事	
余斌先生*（主席及行政總裁）*	4/5
肖恩先生*（行政副總裁，於二零一一年九月一日獲委任）*	1/1
黃樂先生	4/5
劉日東先生*（副主席，職位於二零一二年一月九日終止）*	5/5
獨立非執行董事	
蔡澍鈞先生	5/5
鄭永強先生	5/5
鍾麗芳女士	5/5

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略，監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職責。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。

據本公司所知，董事會各委員與主席間並沒有財務、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，已為董事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

於二零一一年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：董事會主席余斌先生，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）。

薪酬委員會於二零一一年已舉行兩次會議，全部成員均有出席該兩次會議。討論內容包括(i)審閱就二零一零年支付予董事及高級管理層之激勵獎金；(ii)釐定授予購股權之基準；(iii)審閱及採納薪酬委員會之經修訂職權範圍；及(iv)批准在前副主席劉日東先生於二零一二年一月終止服務時支付予其之補償。

薪酬委員會之主要角色及職能（其已經於二零一二年一月修訂）如下：

1. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；

2. 透過參照董事會通過的公司方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；

3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；

4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；

5. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付任何與喪失或終止職務或委任有關的賠償；及

6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

薪酬委員會職權範圍已上載於聯交所及本公司網站內，以供股東參考。

企業管治報告書

提名委員會

提名委員會之組成及每名成員之出席記錄如下：

	出席會議次數
執行董事	
余斌先生*(董事會及提名委員會主席)*	2/3
劉日東先生*(由二零一二年一月九日起不再擔任成員)*	3/3
黃樂先生*(由二零一二年一月九日起不再擔任成員)*	2/3
獨立非執行董事	
蔡澍鈞先生	3/3
鄭永強先生*(由二零一二年一月九日起擔任成員)*	不適用
鍾麗芳女士*(由二零一二年一月九日起擔任成員)*	不適用

提名委員會於二零一一年舉行三次會議，內容包括(i)推舉退任董事於二零一一年股東週年大會重選；(ii)審閱及採納提名委員會之經修訂職權範圍；及(iii)邀請鄭永強先生及鍾麗芳女士擔任提名委員會成員。

提名委員會之主要角色及職能(其已於二零一二年一月修訂)如下：

1. 提出對董事的基本要求和客觀標準，並就新董事的委任程序提出建議；

2. 挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；

3. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本集團的經營策略而擬作出的變動向董事會提供建議；

4. 評核獨立非執行董事的獨立性；

5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；及

6. 審查和批准董事及高級管理人員在本集團以外進行任何兼職的政策。

提名委員會職權範圍已上載於聯交所及本公司網站內，以供股東參考。

企業管治報告書

審核委員會

於二零一一年十二月三十一日，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。

審核委員會於二零一一年已舉行三次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，對截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一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之結果作檢討；(iii)與內部總審計師討論，並檢閱集團之內部監控是否有效；(iv)初步審閱及討論更改呈列貨幣對二零一一年財務報表之影響；及(v)審閱及採納審核委員會之經修訂職權範圍。於二零一一年三月十一日舉行之會議，外聘核數師及內部總審計師亦有出席，為委員會成員提供其有關截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表的審核及二零一零年一年兩次的內部審核報告的結果。

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程序之完整性；

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。

審核委員會職權範圍已上載於聯交所及本公司網站內，以供股東參考。

在二零一一年三月十一日舉行之會議上，審核委員會已審閱本集團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二零一一年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一一年度審核之委聘已由審核委員會以日期為二零一二年二月十七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／應付費用 *人民幣千元*
核數服務	
－本年度	854
－二零一零年代墊付費用	27
非核數服務*(附註)*	
－有關本公司之非常重大收購事項	200
總計	**1,081**

附註： 所提供之非核數服務為有關收購中國湖南省永州市之土地使用權，其披露於本公司日期為二零一一年八月二十五日之通函內。

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。提呈股東大會批准之所有決議案均將以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。有關投票表決結果之公佈將會在聯交所及本公司網站發表。

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，早已迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

股東及其他持份者可將其疑問及關注送交本公司之香港主要營業地點（地址為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室），或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明公司秘書收，以便轉交董事會。

本公司謹訂於二零一二年五月十六日（星期三）下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店•灣仔一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一二年股東週年大會。

企業管治報告書

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，而內部審計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。

內部總審計師已透過審核委員會向董事會匯報其於二零一一年度進行之例行內部審核結果，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已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。

董事會報告書

本公司董事（「**董事**」）謹此提呈其截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

更改呈列貨幣

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將編製綜合財務報表的呈列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呈列更為合適。根據財務報表附註4(o)內所載的會計政策，綜合財務報表內的比較數字乃以人民幣重新呈列。

主要業務

本公司之主要業務繼續為投資控股。年內，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

分部資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於綜合全面收益表第29頁。

董事並不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發任何股息。

股本

於截至二零一一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。

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。於截至二零一一年十二月三十一日年度內，本公司向高級管理層授予26,000,000份購股權以認購本公司股份，其中5,000,000份為授予本公司一名董事。於二零一一年十二月三十一日，合共71,900,000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。

董事會報告書

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。於二零一一年十二月三十一日，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司可供現金分派及／或實物分派之儲備（已計及本公司之實繳盈餘）約為人民幣48,000,000元。本公司之股份溢價賬約人民幣1,216,000,000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18。

主要物業

投資物業、持作／在建中發展物業及持作出售物業之詳情，分別載於財務報表附註19、20、26及27。主要物業詳情載於第110頁。

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22.7%及41.7%。

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51.7%及76.8%。

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

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*(主席及行政總裁)*
肖恩先生*(行政副總裁，於二零一一年九月一日獲委任)*
黃樂先生
劉日東先生*(前副主席，職位於二零一二年一月九日因其健康欠佳而終止)*

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

肖恩先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士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86(2)條或第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。

董事服務合約

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

於二零一一年十二月三十一日，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) 於股份之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	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）*
肖恩先生	本公司	實益擁有人	4,538,000	0.31% *（附註2）*

附註：

1. 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。963,776,271股股份已藉日期為二零一一年九月二十日之股份押記而押記予Lang Xing Investments Limited（「**Lang Xing**」）（本公司所發行之200,000,000港元之20厘有抵押及有擔保債券的持有人）。

2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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）*
肖恩先生	0.70	二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日	5,000,000	0.34%
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%
劉日東先生（職位於二零一二年一月九日終止）	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%

附註： 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一一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，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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控股股份有限公司（前稱為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

主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於二零一一年十二月三十一日，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條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，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	受控制法團之權益	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%
Lang Xing	受控制法團之權益及在股份中擁有抵押權益的人	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
CCB International Asset Management Limited	受控制法團之權益	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
CCB International Asset Management (Cayman) Limited	受控制法團之權益	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
建銀國際（控股）有限公司	受控制法團之權益及在股份中擁有抵押權益的人	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
CCB Financial Holdings Limited	受控制法團之權益	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
CCB International Group Holdings Limited	受控制法團之權益	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
中國建設銀行股份有限公司	受控制法團之權益	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%
Central Huijin Investment Ltd.	受控制法團之權益	977,690,271（好倉）（附註2）	66.16%

董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益（續）

於股份或相關股份之權益（續）

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。963,776,271股股份已藉日期為二零一一年九月二十日之股份押記而押記予Lang Xing。

2. 該等股份包括：(i)由Grand Cosmos押記予Lang Xing之963,776,271股股份；及(ii)將於本公司發行予Lang Xing之認股權證所附帶之認購權按0.7187港元之認購價獲行使時予以發行的13,914,000股相關股份。

3. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一一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，於二零一一年十二月三十一日，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、並於二零一一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。

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。

董事會報告書

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109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。

報告期後事項
報告期後事項詳情載於財務報表附註51。

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，二零一二年三月二十三日

獨立核數師報告書

BDO

Tel：+852 2218 8288
Fax：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
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29至108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二零一一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。

審計涉及執行程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。

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。

* *僅供識別*

獨立核數師報告書

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　貴集團於二零一一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虧損及現金流量，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，二零一二年三月二十三日

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(a)）
收益	7	**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	19	**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	8	**–**	934,206
應佔聯營公司虧損，扣除稅項		**–**	(7,463)
財務費用	9	**(8,746)**	(142,666)
財務收入	9	**16,592**	3,746
除所得稅前（虧損）溢利	10	**(69,429)**	926,949
所得稅抵免（開支）	14	**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：			
一本公司擁有人	15	**(51,861)**	871,435
一非控制性權益		**(9,968)**	9,716
		(61,829)	881,151
應佔本年度全面收益總額：			
一本公司擁有人		**(51,887)**	871,262
一非控制性權益		**(9,968)**	9,716
		(61,855)	880,978
每股（虧損）盈利	16		
一基本		**(人民幣0.035元)**	人民幣0.590元
一攤薄		**(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 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
			（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	**6,531**	2,399	978
投資物業	19	**495,000**	480,000	367,000
持作發展物業	20	**765,059**	1,921,152	1,381,314
商譽	21	**13,554**	13,554	13,554
於聯營公司之權益	24	**–**	–	555,798
應收代價款－非流動部份	25	**81,290**	71,569	–
		1,361,434	2,488,674	2,318,644
流動資產				
在建中發展物業	20	**1,917,289**	306,145	287,259
持作出售物業	26	**106,717**	112,460	–
應收代價款－流動部份	25	**111,809**	552,223	1,067,709
借予附屬公司非控制性股東之貸款	28	**5,100**	–	–
貿易及其他應收款項	29	**158,488**	16,307	28,128
受限制及已抵押存款	30	**556,213**	532,404	33,929
現金及現金等值項目	31	**200,211**	24,347	100,976
		3,055,827	1,543,886	1,518,001
流動負債				
貿易及其他應付款項	32	**602,710**	218,344	367,986
銀行及其他借貸－流動部份	34	**567,480**	679,801	244,367
金融衍生工具負債	34	**4,355**	–	–
可換股票據	35	**–**	–	1,810,858
附屬公司非控制性股東提供之貸款－流動部份	36	**168,420**	40,549	–
應付所得稅		**83,087**	110,616	105,670
		1,426,052	1,049,310	2,528,881
流動資產（負債）淨值		**1,629,775**	494,576	(1,010,880)
總資產減流動負債		**2,991,209**	2,983,250	1,307,764

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 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
			（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
非流動負債				
銀行及其他借貸－非流動部份	34	**218,080**	73,500	210,500
附屬公司非控制性股東提供之貸款－非流動部份	36	**–**	146,341	206,574
遞延收入	37	**977,431**	950,125	–
遞延稅項負債	38	**170,548**	166,798	138,548
		1,366,059	1,336,764	555,622
資產淨值		**1,625,150**	1,646,486	752,142
資本及儲備				
股本	39	**15,040**	15,040	15,040
儲備	40	**1,549,672**	1,600,040	721,427
本公司擁有人應佔權益		**1,564,712**	1,615,080	736,467
非控制性權益		**60,438**	31,406	15,675
權益總額		**1,625,150**	1,646,486	752,142

代表董事會

董事
余斌

董事
肖恩

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 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
			（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
非流動資產				
於附屬公司之權益	22	**2,488,534**	2,041,507	2,607,522
流動資產				
應收附屬公司款項	22	**110,023**	147,173	14,023
預付及其他應收款項		**322**	355	612
受限制及已抵押存款	30	**–**	–	14,862
現金及現金等值項目	31	**1,986**	246	45
		112,331	147,774	29,542
流動負債				
應計及其他應付款項		**3,316**	4,135	14,337
應付附屬公司款項	22	**1,068,011**	726,170	–
財務擔保合約	33	**–**	35,372	45,999
其他借貸	34	**80,000**	40,000	–
金融衍生工具負債	34	**4,355**	–	–
可換股票據	35	**–**	–	1,810,858
		1,155,682	805,677	1,871,194
流動負債淨額		**(1,043,351)**	(657,903)	(1,841,652)
總資產減流動負債		**1,445,183**	1,383,604	765,870
非流動負債				
其他借貸	34	**151,580**	–	–
資產淨值		**1,293,603**	1,383,604	765,870
資本及儲備				
股本	39	**15,040**	15,040	15,040
儲備	40	**1,278,563**	1,368,564	750,830
權益總額		**1,293,603**	1,383,604	765,870

代表董事會

董事
余斌

董事
肖恩

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

		本公司擁有人應佔												
		股本	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之酬金儲備	物業重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	(累計虧損)保留溢利	小計	非控制性權益	總計
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一零年一月一日，經重列	*4(a)*	15,040	1,216,194	16,116	13,294	34,499	(293,095)	6,471	(196)	-	(271,856)	736,467	15,675	752,142
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	871,435	871,435	9,716	881,151
其他全面收益		-	-	-	-	-	-	-	(173)	-	-	(173)	-	(173)
本年度全面收益總額		-	-	-	-	-	-	-	(173)	-	871,435	871,262	9,716	880,978
附屬公司非控制性股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	7,351	-	7,351	6,015	13,366
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		-	-	-	(43)	-	-	-	-	-	43	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日，經重列	*4(a)*	**15,040**	**1,216,194**	**16,116**	**13,251**	**34,499**	**(293,095)**	**6,471**	**(369)**	**7,351**	**599,622**	**1,615,080**	**31,406**	**1,646,486**
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,861)	(51,861)	(9,968)	(61,829)
其他全面收益		-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	-	(26)	-	(26)
本年度全面收益總額		-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(51,861)	(51,887)	(9,968)	(61,855)
附屬公司非控制性股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,000	39,000
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支		-	-	-	1,519	-	-	-	-	-	-	1,519	-	1,519
於二零一一年十二月三十一日		**15,040**	**1,216,194**	**16,116**	**14,770**	**34,499**	**(293,095)**	**6,471**	**(395)**	**7,351**	**547,761**	**1,564,712**	**60,438**	**1,625,150**

綜合現金流量表

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	二零一零年 人民幣千元 （重列） （附註4(a)）
經營業務產生現金淨額	42	**101,184**	193,706
投資活動			
已收取利息		**7,955**	3,747
收到去年出售附屬公司的代價款		**43,970**	1,023,739
對聯營公司出資		**–**	(109,220)
購入物業、廠房及設備		**(5,203)**	(1,884)
出售物業、廠房及設備之所得款項		**330**	63
受限制及已抵押存款增加		**(23,809)**	(513,355)
投資活動產生現金淨額		**23,243**	403,090
融資活動			
新增銀行及其他借貸		**283,512**	526,003
償還銀行及其他借貸		**(234,924)**	(173,392)
支付可換股票據		**–**	(1,018,992)
董事短期貸款墊款		**–**	1,734
償還董事短期貸款		**–**	(1,734)
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款		**(27,380)**	(6,318)
向附屬公司非控制性股東墊付貸款		**(5,100)**	–
附屬公司非控制性股東出資		**39,000**	–
融資活動產生（所用）現金淨額		**55,108**	(672,699)
現金及現金等值項目增加（減少）淨額		**179,535**	(75,903)
匯率變動之影響		**(3,671)**	(726)
年初之現金及現金等值項目		**24,347**	100,976
年末之現金及現金等值項目	31	**200,211**	24,347

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

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. 採納香港財務報告準則

(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	以權益性工具抵銷金融負債
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。

* *僅供識別*

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則（續）

(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（續）

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

1 *於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效*
2 *於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效*
3 *於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效*
4 *於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效*
5 *於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效*
6 *於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效*

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則（續）

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

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銷」

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銷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銷」

修訂澄清有關金融工具互相抵銷的規定。修訂處理目前應用互相抵銷準則做法的不一致情況，並澄清：(1)「目前有互相抵銷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呈列」

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呈列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餘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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則（續）

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則（續）

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

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、聯營及合營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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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4所載會計政策所闡述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。

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合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5。

(d) 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。

由於本公司管理層採用人民幣控制及監控本集團之表現及財務狀況，故綜合財務報表以人民幣呈列。

4. 主要會計政策

(a) 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呈列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呈列更為合適。根據附註4(o)內的政策，綜合財務報表內的比較數字乃以人民幣重新呈列。

(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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(b) 企業合併及綜合基準（續）

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平價值。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計量非控制性權益。所有其他非控制性權益均按公平價值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。與購買相關的成本在發生時支付，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的往後調整相應調整商譽，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往後調整應在損益中確認。

有關購買日為二零一零年一月一日（即本集團首次應用香港財務報告準備第3號（二零零八年）的日期）前的企業合併，其所產生的或有代價結餘已經根據該準則的過渡性規定入賬。有關結餘於首次應用該準則後不會作出調整。其後對有關代價估計的修訂，會視為對有關企業合併成本的調整，並作為商譽的一部分確認。

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(b) 企業合併及綜合基準（續）

收購後，為目前於附屬公司的所有者權益的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損結餘。

(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

聯營是指本集團對其實施重大影響的實體，但該實體既不是附屬公司也不是合營。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制這些政策。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，惟金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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

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**4(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。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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

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，其後按其公平價值計量。公平價值變動於損益內確認。

(i) 持作／在建中發展物業

持作／在建中發展物業初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。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。可變現淨值指在正常經營過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

(k) 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。

(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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 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

視乎招致負債的目的，本集團將其金融負債劃分。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債初始按公平價值減直接歸屬的交易費用計量。

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債包括因交易而持有的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為因交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為因交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。因交易而持有的負債所產生的損益在損益內確認。

於初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債應以公平價值計量，重新計量產生的任何公平價值變動應在發生期間計入損益。

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、貸款和借貸以及本集團所發行之可換股票據債項部份，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。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，收益或虧損在損益中確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(I) 金融工具（續）

(iv) 可轉換債券

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。

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(l) 金融工具（續）

(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還之合約。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)按香港合計準則第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。

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) 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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

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兑差額於其產生期間於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(o) 外幣（續）

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（即人民幣），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境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兑差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兑差額，乃重新分類至損益作為出售溢利或虧損之部份。

(p) 僱員福利

(i) 界定供款退休金計劃

根據界定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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(q) 以股份為基礎之酬金（續）

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。

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) 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。

(t) 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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(t) 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。

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

(u) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：

(i) 對本集團有控制或共同控制；
(ii) 對本集團有重大影響；或者
(iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：

(i) 該實體和本集團是同一集團的成員（這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯）。
(ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業（或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業）。
(iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
(iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
(v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
(vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
(vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體（或其母公司）的關鍵管理人員的成員。

某人關係密切的家庭成員，是指在該個人處理與實體的交易時預期可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員，包括：

(i) 該個人的子女和配偶或者家庭伴侶；
(ii) 該個人配偶或者家庭伴侶的子女；及
(iii) 該個人、該個人配偶或者家庭伴侶贍養的人。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷

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：

應收代價款

在評估就出售從事天河項目發展之前附屬公司廣州寰城實業發展有限公司（「**寰城**」）將予收取的最後一期款項（根據與海航酒店控股集團有限公司（「**海航酒店**」）就出售寰城股份而訂立的協議，其可予調整）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在項目管理方面的以往經驗，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，以及對未來建造貸款融資市場的看法。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。

在評估應收海航酒店第二期款項結餘是否可收回時，管理層已經評估海航酒店的財務狀況及其執行日期為二零一一年七月一日的補充協議（內容有關轉讓其於海航大廈物業的擁有權予本集團，作為本集團辦事處之用）內所載條文的能力。

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。

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回撥撇減金額。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷（續）

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若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。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。

持作／在建中發展物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，本集團管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備（如有）。該等估計以管理層監督發展進度、可影響成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。本集團在每個報告期末重新評估該等估計。

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

遞延收入

於本年度內及於報告期末，管理層判斷出售天河項目的相關資產及負債是否已經完全達成香港會計準則第18號「收益」第14段內所載收益確認之標準，當中參考監管有關出售交易的協議的條款以及本集團妥為履行若干責任的目前情況。在尚未完全達成收益確認標準的情況下，項目的有關收益及成本予以遞延，並載於綜合財務狀況表內。更多詳情載於附註37內。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及酒店營運及相關配套服務（「**酒店營運**」）。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中國市場，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：

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 分類報告（續）

(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*
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
呈報分類收益				
－外來及綜合收益	**15,588**	**17,363**	**–**	**32,951**
營運業績	**(96,010)**	**5,417**	**–**	**(90,593)**
加：折舊	**219**	**467**	**–**	**686**
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報分類業績（經調整EBITDA）	**(95,791)**	**5,884**	**–**	**(89,907)**
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	**498**	**–**	**–**	**498**
於二零一一年十二月三十一日				
資產				
呈報分類資產	**3,158,481**	**501,494**	**–**	**3,659,975**
負債				
呈報分類負債	**1,731,561**	**12,160**	**–**	**1,743,721**
截至二零一零年十二月三十一日止年度（重列）（附註4(a)）				
呈報分類收益				
－外來及綜合收益	351,044	15,449	–	366,493
營運業績	13,094	6,967	(1,133)	18,928
加：折舊	209	39	–	248
除利息、所得稅、折舊及攤銷前呈報分類業績（經調整EBITDA）	13,303	7,006	(1,133)	19,176
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	112	–	–	112
於二零一零年十二月三十一日（重列）（附註4(a)）				
資產				
呈報分類資產	2,967,638	482,446	24,918	3,475,002
負債				
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(a)）				
資產				
呈報分類資產	2,727,771	367,876	605,071	3,700,718
負債				
呈報分類負債	640,724	16,470	36,023	693,217

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 分類報告（續）

(b) 呈報分類業績以及資產及負債之對賬

	二零一一年 *人民幣千元*	二零一零年 *人民幣千元* （重列） *（附註4(a)）*
業績		
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

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 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
	二零一一年	二零一零年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）	（重列）
		（附註4(a)）	*（附註4(a)）*
資產			
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
綜合資產總額	**4,417,261**	4,032,560	3,836,645
負債			
呈報分類負債	**1,743,721**	1,343,780	693,217
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	11,343
綜合負債總額	**2,792,111**	2,386,074	3,084,503

7. 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	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（重列）
		（附註4(a)）
銷售物業	**13,702**	350,421
租金收入	**19,249**	16,072
	32,951	366,493

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 清償債項之收益

	二零一零年（重列）*（附註4(a)）*		
	其他借貸	可換股票據	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（附註34(d)）	*（附註35）*	
撇減本金	38,139	260,020	298,159
回撥應計利息	44,009	592,038	636,047
在損益中確認的收益	82,148	852,058	934,206

9. 財務費用

	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（重列）
		（附註4(a)）
財務費用：		
於五年內全數償還之可換股票據利息		
一本年度攤銷	–	103,393
一利息附加費	–	3,600
銀行及其他借貸利息		
一於五年內全數償還	**40,180**	37,506
一於五年後全數償還	**4,514**	4,393
一利息附加費	–	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**	–
	53,605	149,451
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
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)**	–
	(46,757)	(7,118)
	6,848	142,333
其他貸款成本	**1,898**	333
於損益扣除之財務費用	**8,746**	142,666
財務收入：		
銀行利息收入	**11,941**	3,746
其他利息收入	**4,651**	–
	16,592	3,746

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 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：

	附註	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(a)）
已售物業成本		12,347	284,270
員工成本（計入董事酬金在內）	11	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)	–
經營租賃的最低租賃付款：			
－租賃辦公室處所		4,510	7,645
－其他租賃處所		304	192
匯兑收益，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)
就租金收入產生之直接經營開支		4,604	2,877

11. 員工成本

	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(a)）
員工成本（包括董事酬金）包括：		
基本薪金及其他福利	33,698	20,126
花紅	3,979	5,114
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,519	–
界定供款退休金計劃供款	1,787	1,378
失去職位的補償	3,315	–
	44,298	26,618
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(10,192)	(9,895)
於損益扣除之員工成本	34,106	16,723

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 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	薪金及其他福利	花紅	失去職位的補償	權益結算以股份為基礎之酬金開支	界定供款退休金計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		(附註(a))	*(附註(b))*				
二零一一年							
執行董事							
余斌	–	1,710	335	–	–	10	2,055
肖恩*(於二零一一年九月一日獲委任)*	–	644	124	–	292	4	1,064
劉日東*(職位於二零一二年一月九日終止)*	–	701	–	3,315	–	10	4,026
黃樂	–	218	–	–	–	10	228
獨立非執行董事							
蔡澍鈞	166	–	–	–	–	–	166
鄭永強	166	–	–	–	–	–	166
鍾麗芳	166	–	–	–	–	–	166
	498	3,273	459	3,315	292	34	7,871
二零一零年(重列)*(附註4(a))*							
執行董事							
余斌	–	1,657	585	–	–	10	2,252
劉日東	–	712	222	–	–	10	944
黃樂	–	225	–	–	–	10	235
獨立非執行董事							
蔡澍鈞	156	–	–	–	–	–	156
鄭永強	156	–	–	–	–	–	156
鍾麗芳	156	–	–	–	–	–	156
吳捷瑞*(於二零一零年八月一日辭任)*	91	–	–	–	–	–	91
	559	2,594	807	–	–	30	3,990

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 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（二零一零年：兩名）董事，其酬金載於上文附註12。其餘三名（二零一零年：三名）人士之薪酬詳情如下：

	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（重列）
		（附註4(a)）
基本薪金及其他福利	**2,822**	2,586
花紅	**861**	873
權益結算以股份為基礎之酬金開支	**753**	–
界定供款退休金計劃供款	**90**	71
	4,526	3,530

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
人民幣零元至人民幣829,000元（相等於零港元至1,000,000港元）	–	1
人民幣829,001元至人民幣1,243,000元（相等於1,000,001港元至1,500,000港元）	–	1
人民幣1,243,001元至人民幣1,657,000元（相等於1,500,001港元至2,000,000港元）	**2**	1
人民幣1,657,001元至人民幣2,072,000元（相等於2,000,001港元至2,500,000港元）	**1**	–

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 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(a)）*
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		
－本年度	**(137)**	(3,504)
－往年多計提	**20,995**	–
－往年少計提	**(2,975)**	–
	11,350	(17,548)
遞延稅項*（附註38）*		
－本年度	**(3,750)**	(28,250)
所得稅抵免（開支）總額	**7,600**	(45,798)

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 所得稅抵免（開支）（續）

本年度所得稅抵免（費用）可與綜合全面收益表之除所得稅前（虧損）溢利對賬如下：

	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(a)）*
除所得稅前（虧損）溢利	**(69,429)**	926,949
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項（二零一零年：25%）	**17,357**	(231,738)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	**(4,462)**	66,486
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	**(14,656)**	(30,920)
毋須課稅收入之稅務影響	**4,073**	162,843
本年度未確認稅務虧損的稅務影響	**(10,921)**	(4,382)
動用以前年度未確認稅務虧損之稅務影響	**–**	6,640
土地增值稅的稅務影響	**(137)**	(3,504)
過往年度超額撥備	**20,995**	–
過往年度少計提	**(4,555)**	–
未確認之其他暫時差異之稅務影響	**(3,909)**	(3,352)
其他	**3,815**	(7,871)
所得稅抵免（費用）	**7,600**	(45,798)

15. 本公司擁有人應佔（虧損）溢利

本公司擁有人應佔虧損為人民幣91,520,000元（二零一零年：溢利人民幣617,734,000元（重列）（附註4(a)）），已於本公司財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

16. 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東應佔（虧損）溢利及下列數據計算：

	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（重列）
		（附註4(a)）
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司普通股東應佔（虧損）溢利	**(51,861)**	871,435
	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	**1,477,687**	1,477,687

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。

17. 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）。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團	附註	傢俬、裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值				
於二零一零年一月一日，經重列	*4(a)*	1,517	2,053	3,570
添置		1,332	552	1,884
由聯營公司權益轉撥		71	–	71
出售		(71)	–	(71)
匯兑差額		(21)	(65)	(86)
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日，經重列	*4(a)*	**2,828**	**2,540**	**5,368**
添置		**999**	**4,204**	**5,203**
出售		**–**	**(569)**	**(569)**
撇銷		**(181)**	**–**	**(181)**
匯兑差額		**(13)**	**(58)**	**(71)**
於二零一一年十二月三十一日		**3,633**	**6,117**	**9,750**
累計折舊				
於二零一零年一月一日，經重列	*4(a)*	1,017	1,575	2,592
年內折舊		227	235	462
出售		(8)	–	(8)
匯兑差額		(14)	(63)	(77)
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日，經重列	*4(a)*	**1,222**	**1,747**	**2,969**
年內折舊		**532**	**219**	**751**
出售		**–**	**(249)**	**(249)**
撇銷		**(181)**	**–**	**(181)**
匯兑差額		**(14)**	**(57)**	**(71)**
於二零一一年十二月三十一日		**1,559**	**1,660**	**3,219**
賬面淨值				
於二零一一年十二月三十一日		**2,074**	**4,457**	**6,531**
於二零一零年十二月三十一日，經重列	*4(a)*	1,606	793	2,399
於二零一零年一月一日，經重列	*4(a)*	500	478	978

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

本集團	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(a)）*
年初	**480,000**	367,000
公平價值變動	**15,000**	113,000
年終	**495,000**	480,000

有關公平價值評估之詳情，載於附註27。

20. 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 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(a)）*	於一月一日 二零一零年 *人民幣千元* （重列） *（附註4(a)）*
土地使用權	*(a)*	**284,457**	124,220	131,217
就收購土地權益而支付之地價、清拆及安置成本		**905,314**	947,966	1,024,536
建造成本		**539,897**	337,795	387,931
天河項目的成本	*(b)*	**765,059**	690,171	–
其他		**187,621**	127,145	187,362
		2,682,348	2,227,297	1,731,046
*減：*累計價值撇減		**–**	–	(62,473)
		2,682,348	2,227,297	1,668,573
分別為：				
持作發展物業－非流動資產		**765,059**	1,921,152	1,381,314
在建中發展物業－流動資產		**1,917,289**	306,145	287,259
		2,682,348	2,227,297	1,668,573

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 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，天河項目的成本並無終止確認而包括於在建中發展物業中。有關交易的詳情載於附註37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*	**二零一一年** *人民幣千元*	二零一零年 *人民幣千元* （重列） *（附註4(a)）*
年初，經重列		**2,227,297**	1,668,573
增加			
－物業、廠房及設備折舊資本化		**55**	51
－財務費用資本化		**46,757**	7,118
－其他土地及發展成本		**339,954**	258,114
		386,766	265,283
天河項目的成本			
－於解除委任接管人時由聯營公司權益轉撥	*24(a)*	**–**	657,699
－地價及搬遷成本增加		**74,888**	–
－發展成本增加		**–**	32,472
		74,888	690,171
已落成物業轉撥至持作出售物業（包括累計價值撇減）		**(6,603)**	(396,730)
年終		**2,682,348**	2,227,297

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

21. 商譽

本集團	附註	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(a)）
成本			
年初	4(a)	**68,351**	72,043
就天河項目轉撥	37	**–**	(3,692)
年終		**68,351**	68,351
累計減值虧損			
年初	4(a)	**54,797**	58,489
就天河項目轉撥	37	**–**	(3,692)
年終		**54,797**	54,797
賬面淨值			
年終		**13,554**	13,554

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	於十二月三十一日 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(a)）	於一月一日 二零一零年 人民幣千元 （重列）（附註4(a)）
洲頭咀項目	物業發展（附註）	**13,554**	13,554	13,554

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／在建中發展物業內（誠如附註20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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

21. 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
於二零一一年十二月三十一日			
物業發展	**8.00%**	**49.60%**	**不適用**
於二零一零年十二月三十一日			
物業發展	8.00%	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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無就商譽作出減值虧損（二零一零年：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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22. 於附屬公司之權益

本公司	附註	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
			（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
非上市投資，按成本值	(a)	**2,488,534**	51,176	51,176
應收附屬公司款項－非流動部份	(b)	**–**	2,236,815	2,633,581
		2,488,534	2,287,991	2,684,757
減：減值虧損撥備		**–**	(246,484)	(77,235)
於附屬公司之權益－非流動部份		**2,488,534**	2,041,507	2,607,522
應收附屬公司款項－流動部份	(c)	**133,335**	160,667	21,107
減：減值虧損撥備		**(23,312)**	(13,494)	(7,084)
應收附屬公司款項－流動部份		**110,023**	147,173	14,023
		2,598,557	2,188,680	2,621,545
應付附屬公司款項	(c)	**(1,068,011)**	(726,170)	–

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

22. 於附屬公司之權益（續）

附註：

(a) 本公司於二零一一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 直接	間接	主要業務
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
廣州譽浚咨詢服務有限公司（「**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
朗匯貿易有限公司*	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
友邦有限公司*（「**友邦**」）	英屬處女群島	18,813,500美元	–	100%	物業發展
永州市天譽房地產開發有限公司	中國	人民幣30,000,000元	–	70%	在中國物業發展
永州天譽旅遊發展有限公司	中國	人民幣100,000,000元	–	70%	中國風景區管理、物業發展及酒店經營業務
永利投資有限公司*	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。

(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。

* *僅供識別*

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23. 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4(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	50,000,000美元（二零一零年：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，其已包括於在建中發展物業內，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。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予廣州港集團的28%物業以外的所有資產，以及須承擔譽城的所有負債。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23. 於共同控制實體之權益（續）

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	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
		（重列）	（重列）
		（附註4(a)）	*（附註4(a)）*
非流動資產	**449**	561,361	496,561
流動資產	**761,351**	1,656	1,597
流動負債	**(3,425)**	(5,689)	(734)
資產淨額	**758,375**	557,328	497,424
收益	**–**	193	88
開支淨額	**(21,519)**	(11,110)	(1,997)
除所得稅前虧損	**(21,519)**	(10,917)	(1,909)
所得稅	**–**	–	–
除所得稅後虧損	**(21,519)**	(10,917)	(1,909)

24. 於聯營公司之權益

本集團	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
			（重列）
			（附註4(a)）
友邦獲委任接管人期間內應佔友邦權益資產淨值	**–**	–	555,798

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益（續）

附註：

(a) 由於220,000,000港元有期貸款（「**Sky Honest貸款**」）的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，於二零一零年一月一日至二零一零年七月二十三日，於友邦之權益分類為於聯營公司之權益。於二零一零年七月，友邦之董事會已還原，而本公司可對該附屬公司行使單方面控制權。自此開始，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。

(b) 於二零一零年一月一日，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	於十二月三十一日 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(a)）*	於一月一日 二零一零年 *人民幣千元* （重列）*（附註4(a)）*
資產總值	–	–	652,242
負債總值	–	–	(96,444)
資產淨值	–	–	555,798
本集團應佔聯營公司資產淨值	–	–	555,798
收入	–	–	–
行政開支	–	7,498	–
財務收入	–	(35)	–
除所得稅前虧損	–	7,463	–
所得稅	–	–	–
除所得稅後虧損	–	7,463	–
本集團應佔聯營公司虧損	–	7,463	–

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

25. 應收代價款

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

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

26. 持作出售物業

本集團	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
		（重列）（附註4(a)）	
持作出售之已竣工物業	**106,717**	112,460	–

於二零一一年及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。

27. 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 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
		（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
中國中期租賃土地			
－投資物業	**495,000**	480,000	367,000
中國長期租賃土地			
－持作出售物業	**106,717**	112,460	–
	601,717	592,460	367,000

(b) 於二零一一年十二月三十一日，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) 於截至二零一一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人民幣17,363,000元（二零一零年：人民幣15,642,000元）及人民幣1,886,000元（二零一零年：人民幣430,000元）。

28. 借予附屬公司非控制性股東之貸款

本集團

有關結餘為無抵押、以年利率15%計息，以及於二零一二年十二月三十一日到期償還。

財務報表附註

截至二零一一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	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
			（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
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	(a), (b)	**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
		158,488	16,307	28,128

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項（續）

附註：（續）

(b) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年
本集團	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
逾期一至三個月	**179**	–	–
逾期多於三個月但少於十二個月	**374**	–	–
	553	–	–

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。其主要包括存放在政府機構及水電服務供應商的押金。管理層認為，有關該等應收款項的信貸風險不大。

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

	二零一一年	二零一零年
本集團	***人民幣千元***	*人民幣千元*
		（重列）
		（附註4(a)）
年初	**434**	470
已確認減值虧損	**215**	–
收回壞賬	**(54)**	(36)
年終	**595**	434

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

30. 受限制及已抵押存款

		本集團			本公司		
		於十二月三十一日		於一月一日	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年	二零一零年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	二零一零年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			（重列）*（附註4(a)）*	（重列）*（附註4(a)）*			（重列）*（附註4(a)）*
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)*	**487,585**	480,000	–	–	–	–
－支付發展項目的建造成本	*(b)*	**68,628**	52,404	19,050	–	–	–
－償還可換股票據及其他借貸應計之利息		–	–	14,879	–	–	14,862
		556,213	532,404	33,929	–	–	14,862

附註：

(a) 於二零一一年十二月三十一日，為取得中國當地兩間銀行向一間以香港為基地之銀行發出兩項背對背信用證，擔保償還後者向本集團授予的合共67,700,000美元（約人民幣425,480,000元）貨幣市場貸款融資（誠如附註34(b)內所披露），總額人民幣487,585,000元之銀行存款已經存入兩間中國當地銀行。

(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造成本。

31. 現金及現金等值項目

	本集團			本公司		
	於十二月三十一日		於一月一日	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）*（附註4(a)）*	（重列）*（附註4(a)）*		（重列）*（附註4(a)）*	（重列）*（附註4(a)）*
短期銀行存款	**487,585**	480,000	–	–	–	–
銀行存款及手頭現金	**268,839**	76,751	134,905	**1,986**	246	14,907
	756,424	556,751	134,905	**1,986**	246	14,907
減：受限制及已抵押存款*（附註30）*	**(556,213)**	(532,404)	(33,929)	–	–	(14,862)
	200,211	24,347	100,976	**1,986**	246	45

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

32. 貿易及其他應付款項

本集團	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	於一月一日 二零一零年 人民幣千元
		（重列）（附註4(a)）	（重列）（附註4(a)）
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
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
	602,710	218,344	367,986

33. 財務擔保合約

本公司

於截至二零一零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(e)披露）之擔保。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，有關附屬公司借貸已經全數償還，而公司擔保亦已經解除。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司提供另一項公司擔保，作為償還附屬公司借貸（於附註34(b)披露）之擔保。然而，經由獨立估價師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估價值後，董事認為，擔保價值不大，因此，於二零一一年十二月三十一日，並無確認財務擔保合約。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債

		本集團			本公司		
		於十二月三十一日		於一月一日	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年	二零一零年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	二零一零年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			（重列）	（重列）		（重列）	
			（附註4(a)）	*（附註4(a)）*		*（附註4(a)）*	
銀行及其他借貸							
計息，有抵押							
－銀行借貸							
(i) 有期貸款及建築貸款	*(a)*	**128,500**	206,200	217,500	**–**	–	–
(ii) 貨幣市場貸款	*(b)*	**425,480**	444,429	–	**–**	–	–
－其他借貸							
(i) 債券	*(c)*	**151,580**	–	–	**151,580**	–	–
(ii) Sky Honest貸款	*(d)*	**–**	–	193,644	**–**	–	–
(iii) 其他	*(e)*	**–**	32,672	43,723	**–**	–	–
計息，無抵押							
－其他借貸	*(f)*	**80,000**	70,000	–	**80,000**	40,000	–
		785,560	753,301	454,867	**231,580**	40,000	–
金融衍生工具負債							
－認股權證	*(c)*	**4,355**	–	–	**4,355**	–	–

附註：

(a) 於二零一一年十二月三十一日，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，總賬面值約為人民幣917,416,000元（二零一零年：人民幣977,213,000元）。於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎6.12%至6.65%（二零一零年：年利率介乎5.76%至5.85%）之浮動市場利率計息。人民幣55,000,000元（二零一零年：人民幣125,700,000元）的款項須於二零一二年全數償還，其餘人民幣73,500,000元（二零一零年：人民幣80,500,000元）將按每季分期償還至二零一九年。

(b) 人民幣487,585,000元（二零一零年：人民幣480,000,000元）的款項已經存入中國兩家銀行，以取得香港一家銀行所提供合共為數67,700,000美元（約人民幣425,480,000元）的貨幣市場貸款。年內，除質押存款外，本公司提供公司擔保為數41,600,000美元（約人民幣261,447,000元）（二零一零年：無），作為償還貨幣市場貸款之擔保。貨幣市場貸款按浮動利率計算利息，39,200,000美元的貸款的年利率為1年期美元倫敦銀行同業拆息1.04%加息差利率3.70%，28,500,000美元的貸款的年利率為4個月美元倫敦銀行同業拆息0.42%加息差利率4.10%（二零一零年：年利率為3個月美元倫敦銀行同業拆息0.28%至0.29%加息差利率1.80%），並分別於二零一二年三月及二零一二年十一月到期償還。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債（續）

附註：（續）

(c) 於二零一一年九月二日，本公司(i)與債券認購人訂立協議，據此，本公司有條件同意發行二零一三年到期、本金為200,000,000港元（人民幣165,740,000元）之20厘有抵押及有擔保債券（「**債券**」）；及(ii)簽署認股權證，其賦予債券認購人權利可按初步認購價每股0.7187港元（可予調整）認購合共最多達本金額10,000,000港元（人民幣8,287,000元）之本公司股份，該權利可於二零一二年九月二十日至二零一三年九月十九日的認購期內任何時間全部或部份行使。債券乃於二零一一年九月二十日發行，以實際利率法按實際利率每年23.30%攤銷，其於二零一三年九月十九日到期償還。於二零一一年十二月三十一日，債券的公平價值約為人民幣150,192,000元。

認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

債券的變動如下：

	面值 *千港元*	負債部分 *人民幣千元*
發行債券	200,000	162,798
預付利息	–	(16,574)
發行成本	–	(829)
	200,000	145,395
應計利息開支	–	9,589
匯兑差額	–	(3,404)
一年後到期的金額	200,000	151,580

本公司控股股東余斌先生無條件及不可撤回地擔保及承諾（其中包括），倘本公司因任何理由而未能於指定日期支付其根據債券及有關之交易文件應付之任何款項，余先生將於緊隨債券持有人要求時向債券持有人支付有關款項。

除個人擔保外，余斌先生（透過其於Grand Cosmos之間接實益權益）已經以第一固定押記方式將其不時於抵押股份（有關詳情在附註48(b)內披露）之一切權利、所有權及權益以債券持有人為受益人作押記。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債（續）

附註：（續）

(d) 於二零一零年六月九日，本公司及若干附屬公司與代表本金為220,000,000港元的Sky Honest貸款之貸款人行事的擔保代理人訂立重組協議。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約人民幣152,557,000元（176,000,000港元），佔Sky Honest貸款未償還本金額之80%，而所有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。

Sky Honest貸款之應付債項已撇減約人民幣38,139,000元，而約人民幣44,009,000元之應計利息則獲撥回，導致約人民幣82,148,000元清償債項之收益（見附註8所披露），該款項於截至二零一零年十二月三十一日止年度內確認。Sky Honest貸款及附加費其後已經於二零一零年全數償還。

(e) 該款項為於二零零六年收購附屬公司之應付代價結餘。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。該債項已經於二零一一年三月全數償還。

(f) 於二零一一年十二月三十一日，該項結餘乃一名第三者墊付之貸款，以年利率20%計息，且無抵押，並於二零一二年十二月到期償還。

於二零一零年十二月三十一日，該項結餘乃一名第三者墊付之貸款，且無抵押，並已經於二零一一年四月全數償還。

於報告期末，銀行及其他借貸應償還如下：

	本集團			本公司		
	於十二月三十一日		於一月一日	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）*（附註4(a)）*	（重列）*（附註4(a)）*		（重列）*（附註4(a)）*	
即期或於一年內償還	**567,480**	679,801	244,367	**80,000**	40,000	–
超過一年但不超過兩年	**158,580**	7,000	7,000	**151,580**	–	–
超過兩年但不超過五年	**31,500**	27,300	153,100	**–**	–	–
超過五年	**28,000**	39,200	50,400	**–**	–	–
	785,560	753,301	454,867	**231,580**	40,000	–
包括於流動負債中一年內到期償還款項	**(567,480)**	(679,801)	(244,367)	**(80,000)**	(40,000)	–
一年後到期償還款項	**218,080**	73,500	210,500	**151,580**	–	–

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 可換股票據

本集團及本公司	於十二月三十一日 二零一一年 *人民幣千元*	二零一零年 *人民幣千元*	於一月一日 二零一零年 *人民幣千元*
			（重列） *（附註4(a)）*
可換股票據，於一年內到期	–	–	1,810,858

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予票據持有人。可換股票據按年利率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%。於二零一零年一月一日，尚未償還可換股票據的面值及其應計利息為192,000,000美元（約人民幣1,320,198,000元）及71,358,000美元（約人民幣490,660,000元），合共約263,358,000美元（約人民幣1,810,858,000元）。

於二零一零年六月七日，本公司及若干附屬公司及余斌先生與票據持有人的受託人訂立協議。根據該協議，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1,062,193,000港元），佔可換股票據未償還面值之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。

可換股票據之應付債項已撇減38,400,000美元（約人民幣260,020,000元），而應計利息則獲撥回約人民幣592,038,000元，導致約87,433,000美元（人民幣852,058,000元）清償債項之收益（見附註8所披露），該款項於截至二零一零年十二月三十一日止年度內確認。可換股票據及附加費其後已經於二零一零年全數償還。

36. 附屬公司非控制性股東提供之貸款

本集團

應付貴州協輝房地產開發有限公司（「**貴州協輝**」）及貴州眾佳和力房地產信息諮詢有限公司的結餘為無抵押、免息，無固定還款期，但預期將會於一年內償還。

非控制性股東提供之貸款的利息開支以實際利率法對賬面金額按實際利率每年6%計算。

於二零一零年十二月三十一日，應付貴州協輝的結餘為無抵押、免息，無固定還款期條款，但進一步同意無須於報告期末起計十八個月內償還，以及約人民幣40,549,000元預期於一年內償還。

財務報表附註

截至二零一一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25(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（詳情載於附註20(b)內）。

財務報表附註

截至二零一一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：

		重估物業		
			持作／在建中	
		投資物業	發展物業	總計
本集團	*附註*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一零年一月一日，經重列	*4(a)*	61,940	76,608	138,548
扣自損益		28,250	–	28,250
於解除委任接管人時由聯營公司權益轉撥	*24(a)*	–	94,758	94,758
就天河項目轉撥		–	(94,758)	(94,758)
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日，經重列	*4(a)*	**90,190**	**76,608**	**166,798**
扣自損益		**3,750**	**–**	**3,750**
於二零一一年十二月三十一日		**93,940**	**76,608**	**170,548**

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約人民幣91,605,000元（二零一零年：人民幣53,596,000元（重列）（附註4(a)））及人民幣10,658,000元（二零一零年：人民幣26,398,000元（重列）（附註4(a)）），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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 股本

(a) 法定及已發行股本

本集團及本公司	股份數目 *千股*	股本面值 *千港元*	股本面值等額 *人民幣千元* *（附註4(a)）*
法定：			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	301,600
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	9,716
於二零一零年一月一日及二零一零年及二零一一年十二月三十一日	**30,000,000**	**300,000**	**311,316**
已發行及繳足：			
每股面值0.01港元之普通股	1,477,687	14,777	15,040
每股面值0.01港元之可換股優先股	–	–	–
於二零一零年一月一日及二零一零年及二零一一年十二月三十一日	**1,477,687**	**14,777**	**15,040**

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

39. 股本（續）

(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、金融衍生工具負債、附屬公司非控制性股東提供之貸款及可換股票據，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。

於報告期末之負債比率根據以下各項計算：

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年
本集團	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）	（重列）
		（附註4(a)）	*（附註4(a)）*
債務總額	**958,335**	940,191	2,472,299
減：作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款	**(487,585)**	(480,000)	–
減：現金及現金等值項目	**(200,211)**	(24,347)	(100,976)
債務淨額	**270,539**	435,844	2,371,323
應佔擁有人之權益	**1,564,712**	1,615,080	736,467
資本加債務淨額	**1,835,251**	2,050,924	3,107,790
負債比率	**14.7%**	21.3%	76.3%

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40. 儲備

本集團	附註	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之酬金儲備	物業重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	(累計虧損)保留溢利	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日，經重列	4(a)	1,216,194	16,116	13,294	34,499	(293,095)	6,471	(196)	-	(271,856)	721,427
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		-	-	(43)	-	-	-	-	-	43	-
附屬公司非控制性股東出資		-	-	-	-	-	-	-	7,351	-	7,351
折算海外經營業務產生的匯兑差額		-	-	-	-	-	-	(173)	-	-	(173)
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	871,435	871,435
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日，經重列	4(a)	1,216,194	16,116	13,251	34,499	(293,095)	6,471	(369)	7,351	599,622	1,600,040
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支		-	-	1,519	-	-	-	-	-	-	1,519
折算海外經營業務產生的匯兑差額		-	-	-	-	-	-	(26)	-	-	(26)
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	(51,861)	(51,861)
於二零一一年十二月三十一日		1,216,194	16,116	14,770	34,499	(293,095)	6,471	(395)	7,351	547,761	1,549,672

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40. 儲備（續）

本公司	附註	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘儲備 人民幣千元	以股份為基礎之酬金儲備 人民幣千元	（累計虧損）保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日，經重列	*4(a)*	1,216,194	16,116	13,294	(494,774)	750,830
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		–	–	(43)	43	–
本年度溢利		–	–	–	617,734	617,734
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日，經重列	*4(a)*	**1,216,194**	**16,116**	**13,251**	**123,003**	**1,368,564**
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支		**–**	**–**	**1,519**	**–**	**1,519**
本年度虧損		**–**	**–**	**–**	**(91,520)**	**(91,520)**
於二零一一年十二月三十一日		**1,216,194**	**16,116**	**14,770**	**31,483**	**1,278,563**

(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4(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

截至二零一一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	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性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100%權益朗匯貿易有限公司*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，本公司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4(o)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

(b) 可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，可供分派予本公司擁有人的可供分派儲備為人民幣47,599,000元（二零一零年：人民幣139,119,000元（重列）（附註4(a)））。

* *僅供識別*

財務報表附註

截至二零一一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

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。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

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

截至二零一一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。

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	行使價	於二零一一年一月一日尚未行使的購股權數目	截至二零一一年十二月三十一日止年度 授予的購股權	行使的購股權	失效的購股權	於二零一一年十二月三十一日尚未行使的購股權數目
				(附註)			
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	45,900,000	–	–	–	45,900,000
二零一一年八月十一日	二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日	0.70港元	–	8,666,665	–	–	8,666,665
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日	0.70港元	–	8,666,667	–	–	8,666,667
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日	0.70港元	–	8,666,668	–	–	8,666,668
			–	26,000,000	–	–	26,000,000
			45,900,000	26,000,000	–	–	71,900,000
類別分析：							
董事			4,800,000	5,000,000	–	–	9,800,000
其他僱員			36,100,000	21,000,000	–	–	57,100,000
非僱員			5,000,000	–	–	–	5,000,000
			45,900,000	26,000,000	–	–	71,900,000

財務報表附註

截至二零一一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）

授出日期	行使期	行使價	於二零一零年一月一日尚未行使的購股權數目	截至二零一零年十二月三十一日止年度 授予的購股權	行使的購股權	失效的購股權	於二零一零年十二月三十一日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
類別分析：							
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

附註： 所授予購股權的公平價值乃經由獨立估價師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司使用二項式（考克斯、羅斯、魯賓斯坦）期權定價模型釐定。模式的重大輸入為股份於授予日／估價日期的價格、行使價、預期波動率（根據本公司往年的歷史價格波動）、購股權的歸屬期、無風險年利率、預期的購股權期限、購股權的到期日以及預期股息率。

釐定於本年度內根據二零零五年計劃授予購股權的公平價值有關的資料如下：

	二零一一年
期權定價模型	**二項式模型**
授予日股份收市價	**0.67港元**
每股行使價	**0.70港元**
合約期限	**10年**
無風險年利率	**1.84%**
預期波動率	**74%**
預期股息率	**無**

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣**1,519,000**元（二零一零年：無）。於二零一一年十二月三十一日，可行使購股權的數目為**45,900,000**份（二零一零年：**45,900,000**份）（於二零零六年授予）。於二零一一年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為**5.75**年（二零一零年：**4.58**年）。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

42. 綜合現金流量表附註

除所得稅前（虧損）溢利相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	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(a)）*
除所得稅前（虧損）溢利	**(69,429)**	926,949
經調整以下各項：		
財務費用	**8,746**	142,666
財務收入	**(16,592)**	(3,746)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	**1,519**	–
物業、廠房及設備之折舊	**696**	411
匯兑收益，淨額	**(19,595)**	(44,571)
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
貿易及其他應收款項之減值虧損	**215**	–
收回壞賬	**(54)**	(36)
出售物業、廠房及設備之收益	**(10)**	–
投資物業之公平價值變動	**(15,000)**	(113,000)
撇銷貿易及其他應付款項	**–**	(503)
營運資金變動前之經營虧損	**(107,994)**	(18,573)
持作／在建中發展物業增加	**(461,654)**	(297,755)
持作出售物業減少	**12,346**	284,271
應收代價減少（增加）	**378,352**	(579,822)
貿易及其他應收款項（增加）減少	**(138,295)**	5,103
貿易及其他應付款項增加（減少）	**478,410**	(49,220)
遞延收入增加	**–**	950,125
經營業務產生現金	**161,165**	294,129
已付所得稅	**(16,156)**	(75,065)
已付其他借貸成本	**(1,898)**	–
已付利息	**(41,927)**	(25,358)
經營業務產生現金淨額	**101,184**	193,706

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。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界定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界定供款退休金計劃。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，而每月相關收入上限為20,000港元（約人民幣16,000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。

根據各計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

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：

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年
本集團	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）	（重列）
		（附註4(a)）	*（附註4(a)）*
一年內	**2,981**	2,245	2,663
一年以上但不多於五年	**915**	–	810
	3,896	2,245	3,473

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

44. 經營租賃承擔（續）

出租人

於報告期末，本集團就出租商用物業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：

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年
本集團	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）	（重列）
		（附註4(a)）	*（附註4(a)）*
一年內	**19,799**	14,929	13,892
一年以上但不多於五年	**26,660**	23,938	26,345
五年以上	**7,539**	6,543	–
	53,998	45,410	40,237

45. 承擔

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

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

46. 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(a)））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。

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：

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年
本集團	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）	（重列）
		（附註4(a)）	*（附註4(a)）*
投資物業	**284,000**	277,000	209,700
持作／在建中發展物業	**526,699**	587,753	524,208
持作出售物業	**106,717**	112,460	–
受限制及已抵押存款	**487,585**	480,000	14,879
	1,405,001	1,457,213	748,787

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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	交易金額 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(a)）
余斌先生，為本公司董事及控股股東	一名董事提供之短期貸款的利息支出	–	25

(b) 主席之股份抵押

於二零一一年十二月三十一日，作為本公司發行尚未償還本金價值200,000,000港元之債券（誠如附註34(c)所披露）之抵押品，963,776,271股本公司普通股（由Grand Cosmos持有者）已質押，而Grand Cosmos的資產已經以債券持有人為受益人而創設第一固定押記。

余先生無條件及不可撤回地擔保及承諾（其中包括），倘本公司因任何理由而未能於指定日期支付其根據債券及有關之交易文件應付之任何款項，余先生將於緊隨債券持有人要求時向債券持有人支付有關款項。

(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12所披露之董事酬金）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(a)）
短期福利	9,706	8,709
其他長期福利	204	133
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,501	–
失去職位的補償	3,315	–
	14,726	8,842

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

截至二零一一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款，以及貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及附屬公司非控制性股東提供之貸款。於報告期末，本集團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

本集團及本公司有交易貨幣風險。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，本集團及本公司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			本公司		
	於十二月三十一日		於一月一日	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一一年	二零一零年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	二零一零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）*（附註4(a)）*	（重列）*（附註4(a)）*		（重列）*（附註4(a)）*	（重列）*（附註4(a)）*
受限制及已抵押存款						
－美元	**–**	–	14,862	**–**	–	14,862
－港元	**–**	–	17	**–**	–	–
現金及現金等值項目						
－美元	**73,433**	6,486	8	**5**	4	–
－港元	**4,083**	1,745	1,651	**1,981**	242	45
銀行及其他借貸						
－美元	**(425,480)**	(444,429)	–	**–**	–	–
－港元	**(151,580)**	(32,672)	(43,723)	**(151,580)**	–	–
財務擔保合約						
－港元	**–**	–	–	**–**	(35,372)	(45,999)
金融衍生工具負債						
－港元	**(4,355)**	–	–	**(4,355)**	–	–
可換股票據						
－美元	**–**	–	(1,810,858)	**–**	–	(1,810,858)

財務報表附註

截至二零一一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）

下表列示本集團及本公司除所得稅後（虧損）溢利對美元及港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）：

	二零一一年		二零一零年	
	匯率變動	除所得稅後虧損（減少）增加	匯率變動	除所得稅後溢利增加（減少）
	%	人民幣千元	%	人民幣千元
				（重列）（附註4(a)）
本集團				
倘美元兌人民幣轉弱	4%	(14,082)	4%	17,643
倘美元兌人民幣轉強	4%	14,082	4%	(17,643)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	(6,074)	4%	1,244
倘港元兌人民幣轉強	4%	6,074	4%	(1,244)
本公司				
倘港元兌人民幣轉弱	4%	(6,158)	4%	1,413
倘港元兌人民幣轉強	4%	6,158	4%	(1,413)

財務報表附註

截至二零一一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，本集團及本公司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：

	於十二月三十一日				於一月一日	
	二零一一年		二零一零年		二零一零年	
	實際利率 *(年利率)*	金額 *人民幣千元*	實際利率 *(年利率)*	金額 *人民幣千元*	實際利率 *(年利率)*	金額 *人民幣千元*
				（重列） *(附註4(a))*		（重列） *(附註4(a))*
本集團						
金融資產						
固定利率應收款項						
－借予附屬公司非控制性股東之貸款	15.00%	5,100	–	–	–	–
－受限制及已抵押存款	3.00%至3.50%	487,585	2.25%	480,000	–	–
浮動利率應收款項						
－受限制及已抵押存款	0.50%	68,628	0.36%	52,404	0.00%	33,929
－其他銀行現金	0.00%至0.50%	197,678	0.00%至0.36%	24,199	0.00%至0.36%	100,397
金融負債						
不計息借貸						
－附屬公司非控制性股東提供之貸款	6.00%	168,420	6.00%	186,890	–	206,574
固定利率借貸						
－其他借貸	20.00%至23.30%	231,580	20.00%	102,672	20.00%	43,723
－可換股票據	–	–	–	–	15.00%	1,810,858
浮動利率借貸						
－銀行借貸	4.52%至6.65%	553,980	2.08%至5.85%	650,629	5.53%至7.02%	217,500
－其他借貸	–	–	–	–	16.75%	193,644
本公司						
金融資產						
固定利率應收款項						
－受限制及已抵押存款	–	–	–	–	0.00%	14,862
浮動利率應收款項						
－其他銀行現金	0.00%	484	0.00%	4	–	–
金融負債						
固定利率借貸						
－其他借貸	20.00%至23.30%	231,580	20.00%	40,000	–	–
－可換股票據	–	–	–	–	15.00%	1,810,858

財務報表附註

截至二零一一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）

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。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。

下表列示本集團及本公司除所得稅前（虧損）溢利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）。

	二零一一年		二零一零年	
	基本點子增加（減少）	除所得稅後虧損（減少）增加 *人民幣千元*	基本點子增加（減少）	除所得稅後溢利增加（減少） *人民幣千元*
				（重列） *（附註4(a)）*
本集團				
浮息金融資產				
浮動利率增加	100	(2,686)	100	766
浮動利率減少	(100)	2,686	(100)	(766)
浮息金融負債				
浮動利率增加	500	27,699	500	(32,531)
浮動利率減少	(500)	(27,699)	(500)	32,531
本公司				
浮息金融資產				
浮動利率增加	100	(5)	100	1
浮動利率減少	(100)	5	(100)	(1)

(c) 信貸風險

本集團須承受出售附屬公司之應收代價款及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對本公司於寰城之權益的買方海航酒店的財務背景及信用質量進行深入盡職審查，讓管理層評估海航酒店將其於海航大廈辦公室單元的擁有權轉讓予本集團的能力。

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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

49. 金融工具－風險管理（續）

(c) 信貸風險（續）

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。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。

(d) 流動資金風險

本集團及本公司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，本集團及本公司金融負債之到期組合如下：

	即期	少於三個月	三至十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本集團							
二零一一年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	**7,427**	**11,302**	**583,981**	**–**	**–**	**–**	**602,710**
銀行及其他借貸	**–**	**186,665**	**429,310**	**197,523**	**40,371**	**30,474**	**884,343**
		（附註）	*（附註）*				
附屬公司非控制性股東提供之貸款	**–**	**–**	**172,875**	**–**	**–**	**–**	**172,875**
	7,427	**197,967**	**1,186,166**	**197,523**	**40,371**	**30,474**	**1,659,928**
二零一零年十二月三十一日（重列）*（附註4(a)）*							
貿易及其他應付款項	4,878	48,664	164,802	–	–	–	218,344
銀行及其他借貸	14,800	6,810	687,317	11,150	37,033	43,496	800,606
			（附註）				
附屬公司非控制性股東提供之貸款	–	–	40,549	159,707	–	–	200,256
	19,678	55,474	892,668	170,857	37,033	43,496	1,219,206
二零一零年一月一日（重列）*（附註4(a)）*							
貿易及其他應付款項	42,678	97,588	227,720	–	–	–	367,986
銀行及其他借貸	237,367	4,317	22,787	18,338	167,051	56,891	506,751
可換股票據	1,810,858	–	–	–	–	–	1,810,858
附屬公司非控制性股東提供之貸款	–	–	–	206,574	–	–	206,574
	2,090,903	101,905	250,507	224,912	167,051	56,891	2,892,169

財務報表附註

截至二零一一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（續）

	即期	少於三個月	三至十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
本公司							
二零一一年十二月三十一日							
其他應付款項	**584**	**526**	**2,206**	**–**	**–**	**–**	**3,316**
其他借貸	**–**	**–**	**110,954**	**186,415**	**–**	**–**	**297,369**
應付附屬公司款項	**1,068,011**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1,068,011**
	1,068,595	**526**	**113,160**	**186,415**	**–**	**–**	**1,368,696**
二零一零年十二月三十一日（重列）*(附註4(a))*							
其他應付款項	1,028	383	2,724	–	–	–	4,135
財務擔保合約	–	–	37,519	–	–	–	37,519
其他借貸	–	–	44,339	–	–	–	44,339
應付附屬公司款項	726,170	–	–	–	–	–	726,170
	727,198	383	84,582	–	–	–	812,163
二零一零年一月一日（重列）*(附註4(a))*							
其他應付款項	8,123	5,691	523	–	–	–	14,337
財務擔保合約	43,723	–	8,745	–	–	–	52,468
可換股票據	1,810,858	–	–	–	–	–	1,810,858
	1,862,704	5,691	9,268	–	–	–	1,877,663

附註： 於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行借貸67,700,000美元（約人民幣425,480,000元（二零一零年：人民幣444,429,000元））於報告期末後一年內到期，以兩家銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則以本集團人民幣487,585,000元（二零一零年：人民幣480,000,000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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

50. 金融工具－賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團及本公司金融資產及金融負債之賬面值及公平價值：

	於十二月三十一日				於一月一日	
	二零一一年		二零一零年		二零一零年	
	賬面值	**公平價值**	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
	人民幣千元	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
			（重列）	（重列）	（重列）	（重列）
			（附註4(a)）	*（附註4(a)）*	*（附註4(a)）*	*（附註4(a)）*
本集團						
金融資產						
貿易及其他應收款項	**158,488**	*（附註）*	16,307	*（附註）*	28,128	*（附註）*
應收代價款	**193,099**	*（附註）*	623,792	*（附註）*	1,067,709	*（附註）*
借予附屬公司非控制性股東之貸款	**5,100**	*（附註）*	–	–	–	–
受限制及已抵押存款	**556,213**	*（附註）*	532,404	*（附註）*	33,929	*（附註）*
現金及現金等值項目	**200,211**	*（附註）*	24,347	*（附註）*	100,976	*（附註）*
金融負債						
貿易及其他應付款項	**602,710**	*（附註）*	218,344	*（附註）*	367,986	*（附註）*
銀行及其他借貸－債券	**151,580**	**150,192**	–	–	–	–
銀行及其他借貸－債券除外	**633,980**	*（附註）*	753,301	*（附註）*	454,867	*（附註）*
金融衍生工具負債	**4,355**	**4,355**	–	–	–	–
可換股票據	**–**	**–**	–	–	1,810,858	*（附註）*
附屬公司非控制性股東提供之貸款	**168,420**	*（附註）*	186,890	*（附註）*	206,574	*（附註）*
本公司						
金融資產						
應收附屬公司款項	**110,023**	*（附註）*	147,173	*（附註）*	14,023	*（附註）*
其他應收款項	**322**	*（附註）*	355	*（附註）*	612	*（附註）*
受限制及已抵押存款	**–**	**–**	–	–	14,862	*（附註）*
現金及現金等值項目	**1,986**	*（附註）*	246	*（附註）*	45	*（附註）*
金融負債						
其他應付款項	**3,316**	*（附註）*	4,135	*（附註）*	14,337	*（附註）*
應付附屬公司款項	**1,068,011**	*（附註）*	726,170	*（附註）*	–	–
財務擔保合約	**–**	**–**	35,372	35,372	45,999	45,999
其他借貸－債券	**151,580**	**150,192**	–	–	–	–
其他借貸－債券除外	**80,000**	*（附註）*	40,000	*（附註）*	–	–
金融衍生工具負債	**4,355**	**4,355**	–	–	–	–
可換股票據	**–**	**–**	–	–	1,810,858	*（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。

財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

50. 金融工具－賬面值與公平價值（續）

金融資產和金融負債的公平價值是根據以下方式確定：

- 金融資產和金融負債（不包括衍生工具）的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照折現現金流量分析而確定。

- 衍生工具的公平價值是採用標價計算。當不存在標價時，對於期權類的衍生工具，其公平價值則利用期權定價模型來確定。

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

第1層： 活躍市場上相同資產或負債的標價（不做任何調整）；

第2層： 除第1層次所含標價之外、可直接（即價格）或間接（即由價格得出）觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及

第3層： 以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入變量（不可觀察輸入變量）。

本集團及本公司	二零一一年 第2層 *人民幣千元*
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債	
－衍生工具	**4,355**

51. 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，將由回建用戶以協訂價格回購，其餘約700,000平方米為計劃分階段發展的商品房住宅物業。截至本報告日期為止，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。

52. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一二年三月二十三日獲董事會批准，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：

	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		（重列）	（重列）	（重列）	（重列）
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益	**32,951**	366,493	268,609	502,658	120,955
除所得稅前（虧損）溢利	**(69,429)**	926,949	(1,508,925)	642,442	241,226
所得稅抵免（費用）	**7,600**	(45,798)	409	41,510	57,864
本年度（虧損）溢利	**(61,829)**	881,151	(1,508,516)	683,952	299,090
應佔					
一本公司擁有人	**(51,861)**	871,435	(1,502,385)	684,646	287,235
一非控制性權益	**(9,968)**	9,716	(6,131)	(694)	11,855
	(61,829)	881,151	(1,508,516)	683,952	299,090
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	**4,417,261**	4,032,560	3,836,645	4,654,710	4,627,661
負債總額	**(2,792,111)**	(2,386,074)	(3,084,503)	(2,395,005)	(3,040,576)
資產淨值	**1,625,150**	1,646,486	752,142	2,259,705	1,587,085
非控制性權益	**(60,438)**	(31,406)	(15,675)	(21,806)	–
本公司擁有人應佔權益	**1,564,712**	1,615,080	736,467	2,237,899	1,587,085

主要物業詳情

地點	租賃期間	地盤面積	發展類別	總建築面積	持有實際股權%	發展階段	預期竣工時間	公開市值	本集團應佔市值
		(平方米)		*(大約平方米)*				*人民幣千元 (附註1)*	*人民幣千元*
(A) 本集團於二零一一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. 一幅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	43,609	地上：		72%	已展開初步建造工程	二零一五年	2,900,000 *(附註2及3)*	2,900,000 *(附註2及3)*
			住宅	148,326					
			辦公室	29,981					
			酒店／酒店式公寓	15,565					
			商業	2,063					
			配套	7,642					
			架空層	12,904					
			地下：						
			商業	954					
			停車場及設施	98,038					
				315,473					
2. 位於中國貴州省貴陽市區小關貓沖稱為天譽城之計劃住宅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	136,447 (不包括道路)	住宅		55%	第二期及第三期發展在建中	二零一四年	1,100,000 *(附註2)*	605,000 *(附註2)*
			一第一期（已落成但未售）	2,238					
			一第二期	169,711					
			一第三期	198,130					
			商業	14,157					
			未使用公共設施	7,885					
			地庫	102,735					
				494,856					
3. 中國湖南省永州市零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處「永州土地」第一期，稱為陽明大道項目	二零一一年至二零五一年／二零八一年	70,950	住宅	155,800	70%	二零一二年第二季度展開建造工程	二零一三年至二零一四年	145,000 *(附註2)*	101,500 *(附註2)*
			商業	25,469					
			配套	1,100					
			停車場	28,465					
				210,834					
				1,021,163				4,145,000	3,606,500
(B) 本集團於二零一一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%	-	-	495,000	495,000
A至B之總計								4,640,000	4,101,500

附註：

1. 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）於二零一一年十二月三十一日按公開市值基準重估。

2. 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。

3. 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。